

**ACTA DEL PLENO EXTRAORDINARIO DE LA CORPORACION MUNICIPAL,
CELEBRADO EL DIA DIECISIETE DE MAYO DE DOS MIL SIETE.**

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

En la Ciudad de Sagunto, a día diecisiete de mayo de dos mil siete, siendo las 9 horas y 5 minutos, se reúnen, en el Salón de Sesiones de este Excmo. Ayuntamiento, bajo la Presidencia de la Ilma. Sra. Alcaldesa, D^a. Gloria Calero Albal, los siguientes Concejales:

D. José Luis Chover Lara
D^a Nuria Hernández Pérez
D. Miguel García Benitez
D^a Aurora Campayo Duarte
D. Alfonso Vte. Muñoz Muñoz
D^a M^a Montserrat Solaz Latorre
D. Miguel A. Martín López
D. Fernando López-Egea López
D^a Rosa M^a Vilalta Villarroya
D. Francisco Aguilar Gil
D. Manuel Civera Gómez
D. Josep Francesc Fernández Carrasco
D. Silvestre Borrás Azcona
D. Francisco Zarzoso Usina
D. Alfredo C. Castelló Sáez
D. Juan Serrano Moreno
D^a Antonia L. Murciano Rodríguez
D^a M^a Carmen Gómez Bernuz
D^a M^a Dolores Contreras Matalí
D. José L. Martí González
D. Marcelino Gil Gandia
D. Jaime E. Goig Torres
D^a. Carmen Aucejo Sierra
D. Miguel A. Cortés Flor

Asistidos del Secretario General, D. Emilio Olmos Gimeno y del Interventor, D. Vicente Sancho-Miñana Sánchez, al objeto de celebrar sesión ordinaria del Pleno de la Corporación, en primera convocatoria. Haciéndose Constar que el Sr. Castelló y la Sra. Murciano se incorporan a la sesión en el punto nº 2, siendo las 9 horas y 10 minutos, mientras el Sr. Serrano se incorpora a la sesión en el punto nº 7, siendo las 9 horas y 30 minutos.

Abierta la sesión, por la Presidencia, se pasó a tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

1 MODIFICACIÓN ORDENANZA REGULADORA BASES CONCESIÓN SUBVENCIÓN ACTIVIDADES EXTRAESCOLARES ORGANIZADAS POR CENTROS EDUCATIVOS DEL MUNICIPIO Y SUS RESPECTIVAS ASOCIACIONES. EXPTE. 115/2007-AY.

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto viene realizando en los últimos años una convocatoria pública anual destinada al fomento de actividades extraescolares.

El Ayuntamiento de Sagunto no dispone en la actualidad de un Plan Estratégico de Subvenciones que concrete los objetivos y efectos que se pretenden conseguir con el establecimiento de subvenciones, el plazo necesario para su consecución, los costes

previsibles y sus fuentes de financiación, supeditándose en todo caso a los objetivos de estabilidad presupuestaria.

No obstante se hace necesario establecer aunque sea parcialmente los objetivos que en el área de Enseñanza se pretenden conseguir, siendo, entre otros, contribuir a la formación integral del alumnado a través de la organización de actividades culturales, lúdicas y creativas que ofertan los centros educativos del municipio y sus respectivas asociaciones.

Resultando que, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la ordenanza reguladora de dichas bases en fecha 25/05/2006, publicadas en el BOP de fecha 22/11/2006.

Resultando que, el Consejo Escolar Municipal, a propuesta de su Comisión Pedagógica, aprobó por unanimidad la modificación dichas bases, con el objeto de aclarar y facilitar la valoración de los proyectos de actividades extraescolares objeto de subvención, concretándose dicha modificación en:

1. Añadir en la Base primera que se excluirán de ser subvencionados los proyectos relacionados con las materias que formen parte del currículum ordinario de los centros, independientemente de que el colectivo de alumnos al que va dirigida la actividad participe en dichas materias.

2. Desglosar en la Base octava los criterios objetivos de concesión de subvención.

A la vista de todo lo expuesto, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Cultura, Educación y Deportes, el Ayuntamiento Pleno, por 13 votos a favor de PSOE, EU y BLOC-EV y 8 abstenciones de PP, SP y SCP, ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar inicialmente la Modificación de la Ordenanza reguladora de las bases específicas para la concesión de subvenciones destinadas al fomento de actividades extraescolares organizadas por los centros educativos del municipio y sus respectivas asociaciones, cuyo texto se transcribe a continuación.

SEGUNDO: Someter a trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y audiencia a los interesados por plazo de 30 días para presentación de reclamaciones y sugerencias.

TERCERO: Transcurrido el periodo de información pública y audiencia a los interesados, se elevará al Pleno, junto con las reclamaciones y sugerencias que eventualmente pudieran presentarse, para su resolución y aprobación definitiva, entendiéndose aprobada definitivamente en caso de que no se hubiese presentado reclamación o propuesta alguna de acuerdo con lo establecido en el art 49 de la Ley 7/85 RBRL.

CUARTO: La entrada en vigor de la Ordenanza se realizará conforme a lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), es decir una vez se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art.65.2 de la LRBRL.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS BASES PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DESTINADAS AL FOMENTO DE ACTIVIDADES EXTRAESCOLARES ORGANIZADAS POR LOS CENTROS EDUCATIVOS DEL MUNICIPIO Y SUS RESPECTIVAS ASOCIACIONES

BASE PRIMERA: Definición del objeto de la subvención.

El Ayuntamiento de Sagunto formula convocatoria pública municipal para la concesión de subvenciones de actividades extraescolares.

El objeto de la convocatoria es contribuir a la formación integral del alumnado a través de la organización de actividades culturales, lúdicas y creativas, que oferten los centros educativos de nuestro municipio durante el curso escolar y fuera del horario lectivo.

Se excluirán de ser subvencionadas las excursiones, fiestas, actividades deportivas y todos aquellos proyectos que tengan relación con la oferta de actividades que organice el Ayuntamiento y con las materias que formen parte del currículum ordinario de los centros,

independientemente de que el colectivo de alumnos al que va dirigida la actividad participe en dichas materias.

BASE SEGUNDA: Requisitos que han de reunir los beneficiarios.

Pueden presentar solicitudes a esta convocatoria de subvenciones:

2.1. Las direcciones de los centros educativos del municipio.

2.2. Las presidencias de las asociaciones de padres y madres de alumnos y asociaciones de alumnos del municipio, inscritos en el Registro Municipal de Asociaciones del Ayuntamiento de Sagunto con anterioridad a la finalización del término de presentación de instancias y que cumplan los requisitos establecidos en estas bases.

BASE TERCERA: Publicidad de las bases de la convocatoria y del término de presentación de solicitudes.

Las bases reguladoras de esta subvención se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Asimismo, se dará publicidad a la apertura del periodo de presentación de solicitudes de subvenciones para el programa anual mediante anuncios en la página web del Ayuntamiento: www.aytosagunto.es.

BASE CUARTA: Término de presentación de las solicitudes.

El término de presentación de solicitudes se fijará anualmente con la respectiva convocatoria.

BASE QUINTA: Documentación que es necesario presentar.

5.1. La solicitud se realizará mediante la presentación de la instancia normalizada correspondiente, adjuntando la documentación necesaria, en el Registro General del Ayuntamiento de Sagunto, o bien por cualquiera de los medios autorizados por el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Los centros educativos, incluyéndose el colegio o instituto y sus respectivas asociaciones, solicitarán subvención para un máximo de seis proyectos. En una única solicitud se recogerá el total de proyectos, presentándose por cada uno de ellos el presupuesto de la actividad así como su contenido.

5.2. La documentación preceptiva que ha de acompañar la solicitud será la siguiente, disponible en la página web (www.aytosagunto.es), “Impresos para subvenciones”:

a) Instancia suscrita por la dirección del centro o por la Presidencia de la asociación o por quien tenga concedida la representación, en la cual se indicará el servicio al que se dirige la solicitud, el número de inscripción en el Registro Municipal y el NIF. Se ha de hacer servir el impreso establecido a este efecto (hoja 1), disponible en la página web (www.aytosagunto.es).

b) Programa detallado y presupuesto total desglosado de la actividad a realizar. En el caso que la entidad solicite subvención por primera vez, habrá de acompañar a la memoria de actividades el presupuesto cerrado del ejercicio anterior.

c) Declaración de encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales (con el Ayuntamiento de Sagunto u otras administraciones públicas, y con la Seguridad Social). La justificación de estas circunstancias podrá ser sustituida por una declaración responsable de la persona solicitante. No obstante, con anterioridad a la propuesta de Resolución de concesión, se habrá de requerir la presentación de la documentación que acredite la veracidad de los datos de la declaración mencionada, en un plazo no superior a 15 días. Por ello acompañará los correspondientes certificados o la declaración del responsable de no encontrarse sujeto para su actividad

y por no tener personal contratado, sin perjuicio de la autorización al órgano gestor que comporta la presentación de la solicitud de subvención para pedir dichos datos, de conformidad con lo dispuesto en el art 23.3 de la LGS.

d) Declaración de no estar sujeto a las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario establecidas en el art. 13.2 i 3 de la LGS.

e) Certificado del acuerdo del consejo escolar del centro en el que se apruebe la realización de la actividad objeto de subvención.

f) En el caso de las asociaciones de padres y madres de alumnos y asociaciones de alumnos se presentará un documento, firmado y sellado por la secretaria de la asociación en el que se haga constar el nombre, DNI, dirección y teléfono del Presidente, Secretario y Tesorero de la asociación. El mencionado documento no será necesario adjuntarlo cuando dicha asociación presente la solicitud de actualización de datos en la inscripción del registro municipal de entidades.

5.3. Presentada la solicitud, se comprobará que la documentación es correcta. Si no es así, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días presente los documentos preceptivos, advirtiéndole que si no lo hace se entenderá que desiste de su petición, y, previa la resolución correspondiente, se procederá al archivo del expediente, de acuerdo con lo que dispone el artículo 71 de la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

BASE SEXTA: Cuantía individualizada de la subvención o criterios para su determinación.

Los proyectos de actividades que sean aprobados en esta convocatoria se tramitarán con cargo a la partida presupuestaria 4220 48900. El importe de la subvención no será superior al coste de la actividad.

En ningún caso el importe de la subvención podrá destinarse a la adquisición de mobiliario, equipamiento, bienes de carácter inventariable, realización de gastos de inversión, recibos de tasas e impuestos municipales y gastos derivados de operaciones de crédito.

En el caso que se financien retribuciones de personal, deberán acreditarse con la fotocopia de nóminas, así como los justificantes correspondientes a las cotizaciones de la Seguridad Social y retenciones correspondientes al impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF).

Todos los documentos acreditativos de los gastos de la actividad subvencionada deben corresponder al curso escolar en el que se realiza la convocatoria.

BASE SÉPTIMA: Forma de concesión de la subvención y criterios objeto del otorgamiento.

Base 7.1. Procedimiento para la concesión de la subvención. Instrucción.

El órgano competente para la instrucción del procedimiento es el personal funcionario responsable del departamento gestor.

Corresponde al instructor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley general de subvenciones, realizar de oficio todas las actuaciones que crea necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos y documentos en virtud de los cuales debe formularse la propuesta de resolución.

Dentro de esta fase de instrucción se establece una fase de preevaluación en la cual se verificará el cumplimiento de las condiciones impuestas para adquirir la condición de beneficiario de la subvención. Es preceptivo para todo expediente de concesión de subvenciones el informe de la persona responsable del departamento gestor, en el que debe constar que de la información que tiene en su poder se desprende que los beneficiarios cumplan todos los requisitos necesarios para acceder a la subvención.

Evaluadas las solicitudes por parte de la Comisión de Valoración, ésta deberá emitir un informe que concrete el resultado de la evaluación efectuada.

El instructor, a la vista del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, formulará la propuesta de resolución provisional, debidamente motivada, que deberá de

notificarse a las personas interesadas en el domicilio facilitado por ellos para esta finalidad, y se concederá un plazo de 10 días para presentar alegaciones.

Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones ni pruebas que las aducidas por los interesados. En este caso, la propuesta de resolución formulada por el instructor tendrá el carácter de definitiva.

Examinadas las alegaciones aducidas por los interesados, si es el caso, se formulará la propuesta de resolución definitiva, que deberá expresar el solicitante o la relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención y su cuantía, especificando la evaluación y los criterios de valoración seguidos para efectuarla.

La propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas que hayan sido propuestas como beneficiarias en la fase de instrucción, para que en el plazo de diez días comuniquen la aceptación.

Las propuestas de resolución provisional y definitiva no crean ningún derecho a favor del beneficiario propuesto frente a la Administración mientras no se le haya notificado la resolución de la concesión.

La propuesta de resolución definitiva se remitirá por parte del responsable del departamento gestor a la Junta de Gobierno Local en su calidad de órgano concedente de la subvención.

Base 7.2. Procedimiento para la concesión de la subvención. Resolución.

La aprobación de la propuesta de resolución por parte de la Junta de Gobierno Local, en tanto en cuanto se resuelva el procedimiento de concesión de la subvención, es definitiva en vía administrativa. Debe de ser motivada, han de quedarse acreditados en el procedimiento los fundamentos y contener el solicitante o la relación de solicitantes a quien se concede la subvención; debe constar de forma expresa la desestimación del resto de las solicitudes.

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local que resuelve el procedimiento se notificará a los interesados en el lugar por ellos indicado para esta finalidad y se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* con la expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, la persona beneficiaria, la cantidad concedida y la finalidad o finalidades de la subvención.

Base 7.3. Publicidad de las subvenciones concedidas.

No será necesaria la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* reseñada en el párrafo anterior cuando los importes de las subvenciones concedidas, individualmente considerados, sean de una cuantía inferior a 3.000 €. En estos supuestos la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* se sustituirá por la publicidad en la página web municipal o en el *Boletín Informativo Municipal*.

Base 7.4. Plazo para resolver y efectos del silencio.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento no podrá exceder los tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Sagunto, o por medio de cualquiera de las formas de presentación previstas en el artículo 38.4 de la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El transcurso del plazo máximo de los tres meses sin que se haya notificado la resolución del procedimiento a los interesados, legitima a estos para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.

BASE OCTAVA. Criterios objetivos de concesión.

De conformidad con lo que dispone el artículo 17.3.e) de la Ley general de subvenciones, las solicitudes presentadas se valorarán y se seleccionarán teniendo en cuenta los siguientes criterios objetivos de valoración:

1. Proyectos globalizadores y de mayor duración. De 0 a 10 puntos.

- 1 punto por mes y 10 puntos por el curso
- 2. Mayor número de alumnos beneficiarios de la actividad. De 0 a 10 puntos.
 - Hasta el 25% del alumnado del centro..... 3 puntos
 - Del 25% al 50% del alumnado del centro.....6 puntos
 - Del 50% al 75% del alumnado del centro..... 8 puntos
 - más de 75% del alumnado del centro10 puntos
- 3. Carácter educativo, cultural y creativo de la actividad. De 0 a 10 puntos.
- 4. Posibilidad de aprovechar la actividad alumnos no participantes e implicación de la comunidad escolar. De 0 a 10 puntos.
 - Actividad aprovechada sólo por alumnos participantes.....0 puntos
 - Actividades que participa todo el colegio.....5 puntos
 - Actividad cuyos resultados se ofrece a todos los alumnos...10 puntos
- 5.- Variedad de proyectos presentados por los centros. De 0 a 6 puntos
 - Un único proyecto0 puntos
 - Dos proyectos distintos..... 2 puntos (1 por proyecto)
 - Tres proyectos distintos.....3 puntos (1 por proyecto)
 - Cuatro proyectos distintos...4 puntos (1 por proyecto)
 - Cinco proyectos distintos....5 puntos (1 por proyecto)
 - Seis proyectos distintos.....6 puntos (1 por proyecto)

BASE NOVENA: La composición del órgano colegiado (Comisión de Valoración) para la concesión de la subvención.

La Comisión Pedagógica del Consejo Escolar Municipal será la encargada de valorar los proyectos presentados, que dará cuenta del informe emitido al Consejo Escolar Municipal, en la sesión que se celebre inmediatamente después de su emisión.

BASE DÉCIMA: Circunstancias que puedan dar lugar a la reformulación de proyectos o resolución de adjudicación provisional de la subvención.

No será admisible la reformulación de la solicitud del interesado con la finalidad de ajustar los compromisos y las condiciones a la subvención otorgable.

BASE UNDÉCIMA: Compatibilidad con otras ayudas o subvenciones para la misma finalidad.

Las subvenciones reguladas en las presentes bases serán compatibles con otras ayudas que tengan la misma finalidad, teniendo en cuenta que el importe de la subvención en cada caso no podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada, de acuerdo con lo que prevé el artículo 19.3 de la Ley general de subvenciones.

A estos efectos, y de conformidad con lo que dispone el artículo 14.1.d) de la Ley general de subvenciones, una de las obligaciones de la persona beneficiaria es comunicar al Ayuntamiento la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas

Esta comunicación habrá de efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

BASE DUODÉCIMA: Término y forma de justificación.

Base 11.1. Plazo de justificación de la subvención.

El beneficiario presentará la justificación de la subvención concedida del 1 de junio al 30 de septiembre.

Base 11.2. Forma de justificación de la subvención.

El beneficiario presentará la cuenta justificativa de la subvención en el modelo de impreso establecido a este efecto (hoja 5), disponible en la página web (www.aytosagunto.es), y acompañará los justificantes correspondientes de conformidad con el que establezcan las Bases de Ejecución del Presupuesto (base 73).

Se justificará en un único documento el total de la subvención concedida, presentándose por cada proyecto subvencionado una memoria.

Todos los documentos acreditativos de los gastos de la actividad subvencionada han de corresponder al curso escolar en el que se realice la convocatoria.

Respecto a los documentos acreditativos de los gastos de personal, han de aportar la fotocopia compulsada de las nóminas correspondientes firmadas por el perceptor, así como los justificantes correspondientes a las cotizaciones de la Seguridad Social (certificado). Debe justificarse la retención y el ingreso en la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de las cantidades correspondientes al impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF) y impuesto de sociedades (rendimientos procedentes de arrendamientos de inmuebles urbanos).

Los honorarios de profesionales se justificarán con las minutas correspondientes.

BASE DECIMOTERCERA: Obligaciones de las personas beneficiarias de las subvenciones.

Las entidades subvencionadas adquirirán las obligaciones siguientes:

- a) Presentar los documentos que prevé la base 11.2 para la justificación de la subvención.
- b) Facilitar toda la documentación que le sea solicitada en relación con las facultades de control de la actividad subvencionada.
- c) Hacer constar en cualquier acto o acción de difusión del proyecto o actividad subvencionada que se realicen con la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.
- d) Comunicar al Ayuntamiento cualquier alteración o modificación que pueda producirse en su realización.
- e) Mantener las condiciones y los elementos declarados en el proyecto que van a servir de base para otorgar la subvención.

BASE DECIMOCUARTA: Forma de pago. Posibilidad de fraccionamiento y adelantamiento de pago.

El pago de la subvención concedida se llevará a término anticipadamente por el 100% del importe concedido. No obstante, para proceder a ese pago anticipado habrá de haber justificado, con carácter previo, la cuantía concedida por tal concepto del pasado ejercicio si lo hubiera, o bien en caso de no haberla justificado totalmente, haber efectuado el reintegro de la cantidad que correspondiese o haberse iniciado el expediente de reintegro que proceda.

BASE DECIMOQUINTA: Medidas de garantía, si cabe, para los intereses del Ayuntamiento en los supuestos de adelanto del pago o abonos a cuenta.

Se dispensa a los solicitantes de la presentación de garantías, de acuerdo con las características específicas de las entidades a quienes va dirigida esta convocatoria.

BASE DECIMOSEXTA: Causas de reintegro.

Se establece el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención, en la cuantía legalmente establecida y previa tramitación del expediente, en los supuestos del punto anterior y en los siguientes:

- a) Incumplimiento de la obligación en el término establecido, siempre que no se atenga al requerimiento que necesariamente habrá de efectuar la administración municipal.
- b) Obtención de la subvención sin reunir los requisitos establecidos.
- c) Incumplimiento de la finalidad por la cual va a ser otorgada la subvención.

d) Incumplimiento de las condiciones impuestas a las entidades colaboradoras y beneficiarias con motivo de la concesión de la subvención.

e) Negativa por parte del beneficiario a las actuaciones de control establecidas por parte del Ayuntamiento para comprobar el cumplimiento de la finalidad de la subvención.

Los reintegros tendrán la categoría de ingresos de derecho público y, por tanto, se procederá al cobro por la vía de apremio, con independencia de las responsabilidades a que haya lugar.

BASE DECIMOSEPTIMA: Minoración de la cantidad concedida.

Cuando el importe justificado por el interesado, con motivo de la rendición de la cuenta justificativa de los gastos (Hoja 5 de los “Impresos para subvenciones”) sea inferior a la cantidad concedida, el Ayuntamiento podrá disminuir el importe de la subvención, y exigir, si es el caso, el reintegro de las cantidades percibidas indebidamente.

BASE DECIMOCTAVA: Vigencia de las bases

Estas bases tiene vigencia indefinida hasta la modificación o derogación expresa. Entrarán en vigor una vez haya sido publicada íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Reguladora de Bases del Régimen Local.

BASE DECIMONOVENA. Recursos a las bases.

Contra estas bases podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia, de conformidad con el art.10 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción contenciosa administrativa, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación, de conformidad con el art. 46 de la Ley 29/1998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otra acción o recurso que estime conveniente en defensa de sus derechos. Se le comunica para su conocimiento y efectos oportunos.”

2 APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN PAA CHURRUCA-NAZARET. EXPTE. 43/2004-PL.

RESULTANDO N° 1.- APERTURA DEL EXPEDIENTE Y SOLICITUD DE PROGRAMACIÓN.

Que por D. RAFAEL VICENTE MONTESINOS ZAMORANO, en nombre y representación de la empresa RESULTADODIEZ S.L., con fecha 6.10.2004, número de entrada 49.509, se presenta propuesta de Programa de Desarrollo de Actuación Aislada de parcelas situadas en la esquina de las C/ Churruca y Nazaret, con arreglo a las prescripciones del art. 48 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la LRAU.

Dicha propuesta comprende la documentación que a continuación se detalla:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de reparcelación.

Una primera consideración fundamental es la determinar cuál es el régimen jurídico aplicable a dicho PAA. La D.T 1ª.1 de la LUV establece que *los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo*. La información pública del presente PAA concluyó a los veinte días hábiles siguientes a contar desde el día 4.11.2004, fecha de publicación en el DOGV. En consecuencia el régimen de aplicación es el de la ya derogada ley 6/94, LRAU.

RESULTANDO N° 2.- APERTURA DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Que el referido Programa de Actuación Aislada, ha sido sometido a Información Pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y publicada dicha información en el DIARIO DE VALENCIA de fecha 19.10.2004 así como en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de fecha 4.11.2004, nº 4.876.

Se ha formulado una alegación, la presentada por las Sras. ZAPATER en fecha 16.12.2005, que será objeto de tratamiento en el apartado correspondiente.

RESULTANDO Nº 3.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO ECONÓMICAS.

Considerando que durante el período de presentación de proposiciones jurídico económicas se ha presentado una, la de RESULTADODIEZ SL, el 3.12.2004, RE 61.063.

RESULTANDO Nº 4.- PROPUESTA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.

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

“Revisado el PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CALLES NAZARET Y CHURRUCA DEL PUERTO DE SAGUNTO, presentado ante este Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2007 con número de registro de entrada 16.764, se informa lo siguiente:

- Que se ha aportado el formulario rellenado solicitado en el informe anterior.
- Deberá incorporar el carril bici previsto en la zona según el Plan de Viales no Motorizados del Término Municipal de Sagunto.
- No se han aportado los informes favorables de las compañías privadas tales como Telefónica, Gas e Iberdrola, por lo que deberá aportarlos para la ejecución de la obra según las directrices de estas compañías.
- Dentro de las posibilidades se sustituirán las zahorras naturales por las zahorras artificiales cumpliendo la Norma 6.1 I-C “Secciones de firme”, según la intensidad media de tráfico que prevea la zona y el tipo de explanada acreditado con la consiguiente prueba de carga.
- La conexión de la calle Olmo con la Rotonda tiene un ancho excesivo para un vial de un único sentido y un único carril. De todas maneras no está bien resuelto este encuentro de calles, por lo que deberá resolverlo modificando si es necesario el abuzamiento del mismo con más jardinera, siempre con el visto bueno y la aprobación de la solución por parte de estos SS.TT.MM.
- La calle Olmo dispone de aparcamiento en ambos lados por lo que deberá realizar la orejeta de protección del mismo en la acera sur.
- Se eliminará el pico creado en la calle Nazaret suavizándolo con un radio de giro de 5 metros para que no suponga un problema en la circulación de los vehículos.
- Se ejecutará la orejeta de protección del aparcamiento en batería de la calle Churruca.
- El paso con baldosa previsto en la acera recayente a la rotonda entre las calles Nogal y Olivo se eliminará.
- La rigola se ejecutará de hormigón in situ.
- En la calle Nazaret se asfaltarán desde el bordillo de la acera hasta el límite de la unidad de ejecución, eliminando la zona de aparcamiento junto a la acera, para que sea compatible con la sección que el PGOU tiene prevista para ese vial.
- Los pasos de cebra a ejecutar cumplirán con el Decreto 39/2004 en materia de accesibilidad.

AGUA POTABLE

- La tubería de agua a disponer será una tubería de polietileno de diámetro 110.
- No coincide el trazado de la red actual de agua potable con la red proyectada, además de que en el plano 9.1 no se grafía la continuidad de la red actual, por lo que no se sabe si la red actual coincide en este punto o no.
- Tampoco se indica la disposición de válvulas ni llaves de corte.

PLUVIALES

- En la página 9 de la memoria se indica que se colocarán imbornales en los viales, cuando no existe en la zona la red de pluviales ni se grafían en el plano. Deberá aclarar si se ejecutarán o no y si irán conectados a la red de saneamiento.

TELEFÓNICA

- No se aporta el informe favorable de la compañía a los planos proyectados, aunque a la vista de los mismos se podría eliminar alguna de las arquetas previstas.

RED DE GAS

- Los planos aportados indican sólo la infraestructura actual de gas actual, pero no el punto donde va a conectar, ni la red ni las acometidas a ejecutar.
- No se aporta la conformidad de la compañía privada que ejecutará esta infraestructura.

ELECTRIFICACIÓN

- Se presupuestan dos máquinas cuando solo se prevé la instalación de una de ellas, por lo que el presupuesto no se corresponde con lo previsto a ejecutar.
- Dada la anchura de aceras en el recorrido previsto, la canalización prevista debería ejecutarse por la actual calzada y posteriormente ampliarse la acera existente hasta cubrir dicha canalización, quedando las aceras afectadas de la misma anchura que la prevista para la calle Nazaret.

ALUMBRADO

- La documentación presentada no recoge las **instalaciones existentes**, debiendo reflejarse al objeto de determinar la idoneidad de la solución de rotonda prevista, y aportarse junto con esta solución gráfica un estudio luminotécnico de ésta, que recoja la globalidad de la rotonda y sus cruces, al objeto de valorar la necesidad de implantar un número mayor de puntos de luz o cambiar su posición. Los resultados de dicho estudio deberán alcanzar como mínimo los **niveles** de 25 lux, con uniformidades general y extrema de 0,5 y 0,35, para un factor de mantenimiento 0,8.
- La altura de las columnas a instalar deberá ser igual a las de las ya existentes en la U.A. 4 y no de 9m, tal y como se grafía. En todo caso cumplirán las **normas UNE** de aplicación y en particular la UNE-EN 40-7. De igual forma la potencia de los puntos de luz, será igual a la de los existentes.
- Los puntos de luz previstos en la calle Churruca, deberán instalarse sobre columna, y a una distancia aproximadamente igual a la altura de columna, contada desde el borde exterior de la corona de la rotonda, debiendo estudiarse la solución de iluminación de la acera de nueva creación. Esta misma solución se preverá en la columna existente en la esquina de la calle Ronda con Nazaret, caso de desplazarse o bien la instalación de una nueva y la existente en la calle Nogal con Churruca, donde al crearse un arco de dimensiones superiores a las existentes, deberían instalarse dos puntos de luz en lugar de la unidad que existe en la actualidad.
- Todas las instalaciones previstas se ejecutarán en instalación enterrada. Deberá instalar una arqueta intermedia en la rotonda que intercepte la canalización prevista, al objeto de reducir la distancia entre los puntos extremos y la canalización existente. De igual forma, todas las luminarias sobre columna, antes

y después de cada cruce de vial y cambios de dirección se instalarán arquetas. Éstas serán de poliéster reforzado con fibra de vidrio, de 6000kg de carga de rotura, y con la inscripción “Excm. AJUNTAMENT de SAGUNT.”, escudo oficial e identificación del servicio “alumbrado público”.

- Las luminarias sobre columna previstas en la calle Nazaret, impiden el cumplimiento de la normativa vigente en materia de **accesibilidad**.

- Las instalaciones deberán **conectarse** a las existentes en la U.A. 4, o a zonas ya urbanizadas, y no a los rollizos existentes en la calle Nazaret.

- Deberá aportarse la **documentación técnica** mínima exigida por el reglamento electrotécnico para baja tensión, bien memoria técnica de diseño o proyecto, y su correspondiente boletín tramitado ante el organismo autonómico correspondiente.

- Los **goteros** a instalar para las transformaciones aéreo/subterránea estarán compuesto por un tubo de sección circular, liso, de diámetro acorde al R.E.B.T., que partirá de arqueta situada a los pies del mismo, y terminando en su parte superior mediante una doble curva o caja de empalme, sienta la unión de las distintas piezas mediante encolado, alcanzando en su parte superior los 3 m de altura. Como protección estará dotado de una envolvente metálica compuesta por tubo de acero galvanizado en caliente por inmersión, de altura 2,5 m empotrado 10 cm en el pavimento y sujeto al paramento vertical mediante 3 abrazaderas como mínimo.

JARDINERÍA

- Se evitará con la jardinería propuesta que los solares resultantes tengan salida directa a la rotonda, debiendo salir a las calles adyacentes a la misma.

- Se ejecutará en el anillo exterior de la rotonda, junto al bordillo, un ancho de un metro de hormigón.

- En el interior de la rotonda, las palmeras se colocarán siguiendo algún ritmo y se incrementarán las cantidades de arbustos previstas con otros arbustos tales como adelfas entre las palmeras, de modo que no queden zonas de tierra vegetal desnudas.

- En las jardineras creadas en el recrecido de aceras, se dispondrán arbustos aromáticos o con flor entre las dos bandas de pitosporum grafiadas.

- En el encuentro de la calle Olivo con la rotonda se modificará la jardinera realizando un radio de giro en la misma para facilitar el acceso de los vehículos a esta calle.

- Deberá colocar valla en las jardineras creadas en las aceras.

SEÑALIZACIÓN

- No se reflejan las señales existentes en el lugar.

- Las marcas horizontales en el suelo son escasas faltando información.

- En el encuentro de la calle Olmo, Nogal y la Rotonda a falta de resolverlo, faltarían marcas horizontales indicando si es un carril o dos, si se cede el paso una calle a otra y cebreados en las zonas que no sean de circulación.

- A la salida de la rotonda, en las calles que sean de doble sentido de circulación se dispondrá o marcas horizontales en el suelo indicándolo o señales verticales P-25.

- Toda la pintura será bicapa.

- El paso de peatones que se elimina en la calle Olmo, se trasladará más al este tal y como se graña en el plano de señalización.

- Las señales de rotonda se situarán dentro de la rotonda, disponiendo un ceda al paso en el encuentro del vial con la misma.

MOBILIARIO

- Los bancos previstos en la acera de la calle Churruca se dispondrán lo más pegados posibles al carril bici pudiéndose modificar el ancho de la jardinera en función del mismo.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.”

Por otra parte, por la SAG se ha emitido el siguiente informe técnico, que también se deberá atender como parte de las obligaciones del agente urbanizador:

A petición de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo y tras el estudio de los planos aportados, se emite el siguiente informe en el que se recogen algunas de las concreciones que sería de interés incluir en el proyecto.

1. Jardinería.

Las carencias más importantes que se detectan son:

- 1.1. Muy baja densidad de las plantaciones. En una rotonda de 16 m de radio (algo más de 800 m²) tan solo se prevé plantar 9 palmeras y 12 uds de arbustivas. Quedará una superficie prácticamente desarbolada de tierra vegetal.
- 1.2. En general el diseño en la rotonda es inexistente, desmereciendo, en lugar de mejorar el entorno en el que se ubica. Se debería de atender a criterios básicos que se están aplicando en otras rotondas en ejecución, tales como:
 - Crear una zona perimetral en hormigón impreso para evitar entrada de vehículos en giro a la rotonda, con pendiente de al menos el 10% para balizamiento.
 - Balizamiento del perímetro con iluminación de leds o lámpara halógena. En las rotondas reformadas estamos utilizando material de Phillips, pues nos aseguran que son las que mayor durabilidad y resistencia tienen.
 - Iluminación perimetral de la rotonda desde el exterior (si fuese necesario), evitando colocar torres de iluminación dentro de la misma.
 - Evitar dejar superficies desnudas alternando pradera de bajo consumo, mallas antihierba y gravilla coloreada, manchas densas de arbustos.
 - Intentar crear algún tipo de desniveles con abancalamientos, modelados del terreno, etc...
 - Utilizar especies de cierto porte que permitan identificar la rotonda al tráfico rodado.
- 1.3. Detallar portes de palmeras. Recomendamos 2-2,5 m de altura de tronco como mínimo. Hay una discordancia entre las 14 uds. Que se dibujan en plano y las 9 que define la memoria.
- 1.4. En las isletas perimetrales la vegetación se limita a un seto de Pittosporum (detallar altura 0,60-0,80 cm). Algunas son muy anchas, llegando a los 11 m. Se debe de completar en el interior con plantaciones de arbustivas como Lantana y algunas especies de arbolado de porte piramidal (Grevillea robusta, Lagunaria, ... etc.)

2. Red de riego.

No se dispone de dato alguno al margen de un plano poco concreto, por lo que se han de pedir las recomendaciones generales expresadas en anteriores proyectos:

2.1. Normas generales.

- Utilización de tuberías de PEBD timbrada y homologada hasta diámetro 63 exterior (2”). Para diámetros superiores se podrán utilizar tuberías de PVC.
- Profundidad mínima de zanjas de 40 cm. al vértice superior de la tubería, que en el tapado se habrá de envolver con relleno de árido o tierra cuya granulometría no sobrepase los 5 mm.
- Las tuberías se instalarán siempre que sea posible por fuera de los macizos y pegadas a los bordillos o encintados.
- **En todos los elementos de obra civil atravesados por la red se colocará un pasante de PVC de diámetro mínimo equivalente a 2,5 veces el diámetro exterior de las tuberías de riego previstas. Para tramos superiores a 30 m. o cambios de dirección se instalarán arquetas de registro.**
- Las arquetas que se coloquen serán metálicas, con **cierre de seguridad antivandálico** y con identificación de pertenecer a la red de riego.

- Los sectores que abastezcan a las alineaciones de arbolado **no serán los mismos** que los de zonas ajardinadas, parterres y setos, por lo que en su caso se deberán aumentar los sectores de riego.
- En la automatización del riego se evitará el empleo de consolas programables, diseñando este de manera que se gobierne desde un programador central. Estamos recomendando el modelo Tricomm de Toro ya que además de funcionar como un programador normal (y su coste es como tal), permite incorporar la gestión remota via GPRS.

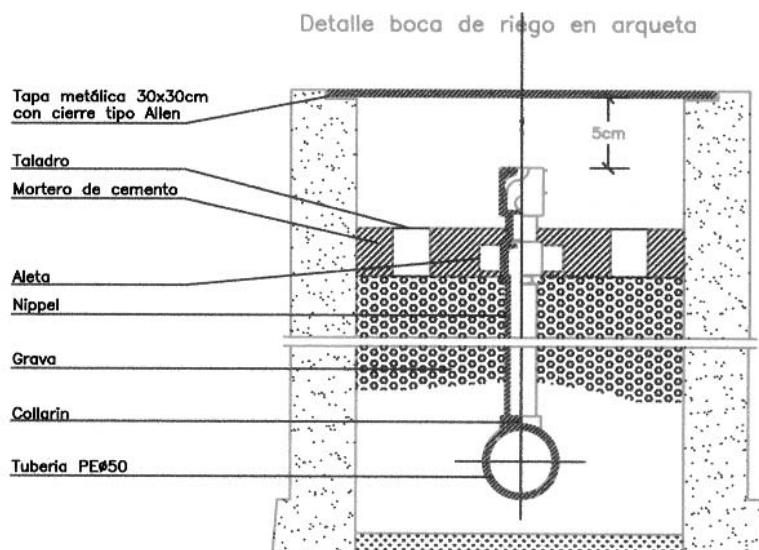
2.2. Red de bocas de riego.

Las bocas de riego aparecen dibujadas en cada uno de los 3 planos de detalle que se adjuntan (¿cuál de ellos pertenece a esta instalación?), pero no se ubican en el plano general.

Debería disponerse una en el interior de la rotonda y otra al menos en la pastilla que recae a la c/ Avellano.

Se ha de contemplar la instalación de arquetas con tapa metálica en cada boca de riego, así como en los casos señalados en el punto 2.1

Las bocas de riego a utilizar deben ser de 2" de modelo Madrid, metálica y hormigonada,



instalada según el esquema adjunto:

Red de riego por goteo.

En el caso de setos y zonas de arbustivas (si se creasen) se permitirá el uso de conducción de PE de 16 mm. Bajo malla o grava y gotero autocompensante . En plantaciones aisladas como en la rotonda, es conveniente que las conducciones queden enterradas en una pequeña zanja a fin de evitar vandalismo.

Las arquetas de programación y control será preferentemente de tipo antivandálico (en la imagen el modelo de Rain-Bird), con tornillo de seguridad.”

El agente urbanizador dispondrá del plazo de un mes a contar desde la firma del convenio para aportar la documentación refundida corregida con los citados condicionantes.

RESULTANDO Nº 5.- PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.

La documentación presentada inicialmente por el aspirante a agente urbanizador hubo de ser modificada como consecuencia de las actuaciones realizadas durante la instrucción del expediente y que se sintetiza en el contenido de los informes jurídicos emitidos durante la instrucción del expediente administrativo:

En escrito de fecha 23.6.2005 se señalaba lo siguiente por parte del Departamento de Urbanismo, dirigido hacia el agente urbanizador a los efectos de que corrigiese la documentación correspondiente:

“En fecha 11-5-2005, se emitió informe, en relación con el tema de referencia, cuyo contenido era el siguiente:

“Visto su escrito de fecha 16.12.2004, RE 63453, por la presente se le informa de los siguientes extremos.

1.- La citación de los titulares catastrales se realizó a aquella persona, D^a JOAQUINA ZAPATER SOLAZ, que figura como titular catastral en el certificado emitido por el Departamento de Rentas en su momento. Por lo que se entiende realizado de forma correcta el trámite de citación del titular catastral afectado.

Con independencia de ello, son improcedentes las alusiones a un vicio de nulidad de pleno derecho, que no existe en términos de definición legal. Y por otra parte, no se generaría en ningún caso indefensión porque el particular está exponiendo los argumentos que considera oportunos para la defensa de sus derechos e intereses y la Administración los está ponderando y respondiendo de forma expresa.

2.- En cuanto a las cuestiones de fondo, se alega la condición de propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito.

Se debe adjuntar acreditación de la representación que se afirma por parte del SR. ALMENAR de las interesadas.

Con independencia de ello, es preciso indicar que se afirma la condición de propietarias de la parte de la parcela afectada por la actuación, el patio, al considerarlo como un elemento común más del inmueble que se encuentra en régimen de propiedad horizontal. Ello conllevaría que la persona que figura en el proyecto de reparcelación como propietario única de la aportación nº 2, D^a JOAQUINA ZAPATER SOLAZ, pasaría a tener una participación en la adjudicación correspondiente del 40%, y no la totalidad, tal y como figura en estos momentos.

Esta Administración no tiene capacidad legal para discutir argumentos y afirmaciones realizadas sobre la titularidad civil de los terrenos, por lo que no se va a entrar a analizar siquiera la solidez de las afirmaciones realizadas por las alegantes, sino que se va a tomar nota de las mismas, y se va a proceder a realizar una citación de la que figuraba hasta estos momentos como titular única de la parcela de aportación nº 2 del proyecto de reparcelación, D^a JOAQUINA ZAPATER SOLAZ, a los efectos de que la misma manifieste su postura al respecto.

Si la misma manifestase su aceptación sobre tales alegaciones, se considerará que la parcela de aportación nº 2 tiene no uno sino tres titulares, que se trasladarán en régimen de copropiedad a la parcela resultante.

Si la citada señora manifestase su discrepancia respecto de las alegaciones formuladas por la interesadas y afirmase que ella es la propietaria única de los terrenos, en ese caso se procederá a considerar la parcela de aportación nº 2 como parcela en litigio y se actuará en los términos del art. 103 del Reglamento de Gestión urbanística de 1978.

Habrà que estar por lo tanto a lo que resulte del trámite de audiencia que se va a realizar a D^a JOAQUINA ZAPATER SOLAZ.

3.- Por otra parte, se manifiesta el desacuerdo por parte de las alegantes sobre la ubicación de la parcela de adjudicación, por dos motivos: por incumplir el criterio de superposición y por incluirse en proindiviso con otro propietario que tiene una aportación independiente.

El criterio de esta Corporación, ante el planteamiento por parte de un propietario de su legítimo derecho, va a ser el de exigir al aspirante a agente urbanizador que proceda a aplicar el criterio de superposición, ya que es admisible que cada aportación tenga su propia parcela independiente de adjudicación, se cumple con la parcela mínima que establece la zonificación del ámbito, y que además, no se obligue a la formación de propindivisos que no aparezcan en

las propiedades de origen. Lo que llevaría a una estimación de los planteamientos formulados por las alegantes.

Con independencia de ello, el aspirante a agente urbanizador formula en la página 19 de su propuesta de proyecto de reparcelación una justificación de por qué puede ser menos lesivo para los intereses de todos los propietarios la propuesta que se ha realizado y no la aplicación mecánica del criterio de superposición.

Se adjunta una fotocopia de la citada página 19, destacándoles que queda en su mano la exigencia del criterio de superposición, así como de la adjudicación independiente, de forma que en el plazo del trámite de audiencia que se les otorga deberán decantarse por el mantenimiento de sus alegaciones iniciales o bien, a la vista de los argumentos cuya copia se adjunta, si consideran más conveniente para sus intereses el mantenimiento de la propuesta del proyecto de reparcelación.

Procede en consecuencia dar trámite de audiencia por el plazo de 15 días hábiles a la entidad RESULTADODIEZ S.L., a D^a JOAQUINA ZAPATER SOLAZ y a las Sras. ROSA ANGELES y M^o ISABEL SUSIERRA ZAPATER, a los efectos de que todos ellos aleguen lo consideren adecuado en defensa de sus derechos e intereses. Se considera fundamental para la viabilidad legal de la propuesta que todas las partes hagan manifestaciones expresas al respecto”.

El resultado de dicho trámite de audiencia han sido las siguientes actuaciones:

1.- D. Francisco Almenar Galarza, en escrito de fecha 27 de mayo de 2005, señala, en nombre y representación de la Sra. Joaquina Zapater Solaz que el inmueble, en la parte afectada por el ámbito de la actuación es una copropiedad, en los términos y porcentajes que en su momento manifestaron sus hijas.

En consecuencia, el aspirante a agente urbanizador deberá reflejar a partir de este momento en la documentación del proyecto de reparcelación esta circunstancia. No se suscita en ese sentido discusión por la titularidad de los terrenos.

Además de aclarar dicho extremo, que era fundamental para el tratamiento jurídico de dicha parcela, se procede a manifestar idénticos argumentos que los que en su momento señalaron los otros copropietarios, que habría que entender contestados.

De hecho la misma alegante así lo manifiesta en la alegación tercera, “sobre la Resolución municipal”.

2.- En fecha también 27 de mayo de 2005, D. Francisco Almenar Galarza, en representación de las Sras. Rosa Angels y D^a M^a Isabel Susierra Zapater, formula escrito de conformidad con el criterio del escrito municipal de fecha 11-5-05, y se ratifican en lo manifestado en su momento. Es decir, oposición al proindiviso en la adjudicación y exigencia de aplicación del criterio de superposición.

3.- En fecha 3 de junio de 2005, formula alegaciones D. Rafael Vicente Montesinos Zamorano, en representación de Resultadodiez SL, y manifiesta que el criterio de superposición es imposible, ya que la parcela de aportación no linda con la vía pública.

El argumento no es correcto porque en todo caso el objetivo de la reparcelación es la formación de parcelas edificables que necesariamente tengan acceso por la vía pública.

El criterio de superposición sí que se puede cumplir en cuanto que la adjudicación de la parcela edificable se puede hacer sobre los terrenos que mayoritariamente son de aportación, eso sí, llevándolo hasta la vía pública como no puede ser de otra forma.

Se debe aplicar en consecuencia dicho criterio de superposición y conformar los límites de una parcela como legalmente procede, con acceso a la vía pública.

En cuanto al criterio de conveniencia de formación de una parcela única, en proindiviso.

Dado que la afectada exige el ejercicio de su derecho no es procedente hacer más consideraciones.

Se le han puesto de manifiesto dichos argumentos de conveniencia, han sido ponderados por la misma y ha adoptado la decisión a la que tiene derecho.

En consecuencia, se redactará propuesta de proyecto de reparcelación en los términos indicados.

Dicha documentación, una vez aportada y con carácter previo a la aprobación plenaria del PAA, se procederá a dar trámite de audiencia por 10 días a todos los interesados.

Lo que se le comunica a los efectos de que aporte la documentación de reparcelación corregida y sin perjuicio de cualquier otro extremo que le sea requerido en cuando a la documentación de urbanización, una vez que sean emitidos los oportunos informes técnicos.”

Las alegaciones y documentación presentada por parte del aspirante a agente urbanizador dio lugar a nuevas manifestaciones por parte del Departamento de Urbanismo, recogidas en escrito de fecha 30.1.2006, el cual es transcrito en otro posterior, el de 24.10.2006, en el que por parte del Ayuntamiento se realiza la siguiente actuación:

“1.- Considerando que en fecha 25.11.2005, RE. 57155, por parte de la entidad RESULTADODIEZ SL se presentó escrito de alegaciones, cuya copia se adjunta.-

2.- Considerando que por parte de este Ayuntamiento, en fecha 30.1.2006, se le dio la siguiente contestación:

“Visto el escrito presentado por parte de D. RAFAEL MONTESINOS ZAMORANO, en representación de RESULTADODIEZ S.L., en fecha 25.11.2005, en el que se exponen, en relación con el expediente de referencia, una serie de cuestiones.

En concreto se señala la existencia de un error por su parte en la exposición de la argumentación expuesta con ocasión de la instrucción de la admisión a trámite de la propuesta de proyecto de reparcelación en dicho ámbito.

En la misma se partía de una premisa que califica de errónea por su parte y era que la aportación de las Sras. ZAPATER era merecedora de una adjudicación independiente.

Ahora en sus alegaciones se indica que la citada parcela no reuniría tal capacidad y lo fundamenta con base en que la parcela mínima edificable en Z.3 para vivienda de categoría 2 es de 10 m de fachada y no de 6 m, como se decía, LO QUE ES CIERTO. Efectivamente se detecta un error a la simple vista de la lectura de art. 120 del PGOU de Sagunto, de forma que la parcela objeto de estudio no sería de suficiente entidad como para merecer una adjudicación independiente de esta tipología de categoría 2.

Descartada la posibilidad de que las Sras. ZAPATER puedan materializar sus derechos por medio de dicha tipología, procede entrar a ver el resto de las alegaciones:

Señala que tampoco es admisible la adjudicación de una parcela para que se desarrollen viviendas de grado 0, dado que la reducida dimensión de la línea de fachada no permite absorber la distancia que debe separar la edificación principal con respecto a los colindantes. Argumento que SE DA TAMBIÉN POR BUENO. Las limitadas posibilidades del ámbito sobre el que actúa el Programa de Actuación Aislada propuesto conlleva que la asignación de una línea de fachada suficiente a dicha parcela supusiese un detrimento y sacrificio de los derechos de los demás desproporcionado.

Descartada la implantación de una vivienda de categoría 0, procede analizar si ocurre lo mismo con la vivienda de categoría 1. Vistos los argumentos, NO SE CONSIDERA CORRECTO el razonamiento que la implantación de la misma supondría una ruptura de la homogeneidad con el resto de la trama urbana a la que pertenece la actuación.

Ese tipo de vivienda sería admisible, es decir, se le otorgaría licencia de obras en el caso de que la misma fuese solicitada en dicha manzana, luego no se puede aceptar como válida la citada argumentación.

Cuestión distinta es que con ella se pudiese materializar todo el derecho de las adjudicatarias, correspondiente a su aportación, cuestión que habrá que comprobar expresamente. Volveríamos a estar ante la misma cuestión que se suscitó con ocasión de la formulación de alegaciones por todas las partes interesadas en la fase previa a la

reparcelación. En ese sentido, las Sras. ZAPATER optaron en su momento por una adjudicación que respetase su derecho de superposición, aunque ello supusiese un detrimento de la calidad de su adjudicación. Ahora ocurriría algo parecido, es decir, la adjudicación de una parcela edificable en la que no fuese materializable todo el aprovechamiento subjetivo de las mismas, dada la tipología posible. En ese sentido, no se puede permitir la materialización íntegra de su derecho si ello supone una lesión de los legítimos derechos de los demás.

Por lo tanto, ante esta nueva información no tomada en consideración procede plantear la misma consulta a la interesada, las SRAS. ZAPATER, en el sentido de que señale por qué opta, si por mantenerse en el criterio de superposición o bien por una reducción de su aprovechamiento. Extremo que no se le puede plantear sin más sino con la debida información y en ese sentido es preciso fundamentarle en qué medida, la implantación de una vivienda de categoría 1 supondría un detrimento cuantitativo de sus derechos.

En consecuencia, el alegante deberá documentar la adjudicación de esa parcela respetando el criterio de superposición, con dicha tipología y evidenciando en su caso en qué medida ello no le permite ultimar sus derechos. Esa documentación será expuesta a la interesada a los efectos de que opte una vez más por aquello que considere mejor para sus intereses.

Lo que no es procedente es que un tercero, en este caso, la Administración, le imponga a un propietario que es lo mejor para sus intereses. Si la adjudicación está amparada por un derecho recogido en la norma, el de superposición, y se opta por él, sin lesionar un mejor derecho de otros propietarios, lo que impera es la voluntad del interesado. La Administración sólo está legitimada para imponer otra ubicación en aquel caso en que hay un mejor derecho de terceros, o éste se ve lesionado o mermado de alguna forma, de forma que se concilien los de todos.

En el presente caso, el posible derecho invocable a una adjudicación única no es más fuerte que el derecho de superposición de las Sras. ZAPATER y en consecuencia procede plantearlo como una opción a la interesada, pero no como una imposición.

A la vista de lo expuesto:

1.- Se aceptan su alegaciones sobre la improcedencia de la adjudicación en categoría 0 y 2.

2.- Se rechazan sus alegaciones sobre la improcedencia de la adjudicación en la categoría 1.

3.- Deberá adjuntar la documentación que evidencia el tratamiento de los derechos de las SRAS. ZAPATER conforme a dicha tipología en categoría 1, a los efectos de que las mismas sean conocedoras de las consecuencias de su legítimo derecho de opción.”

3.- Considerando que por parte de la empresa, en fecha 25.7.2006, RE 45.195 se ha aportado la correspondiente documentación constitutiva de PAA y aclaratoria de los extremos exigidos.

4.- Es por ello que por medio de la presente se le otorga trámite de audiencia de 15 días hábiles a los efectos de que se proceda a consultar la documentación presentada en fecha 25.7.2006 y a formular las alegaciones que considere adecuadas en defensa de sus derechos, como paso previo a la aprobación del Programa de Actuación Aislada.”

Considerando que por parte del Ayuntamiento el 12.3.2007 se realiza la siguiente pronunciamiento:

“Vistas las alegaciones presentadas por D. Francisco Almenar Galarza, en representación de las Sras. Zapater, de fecha 13-11-06, Registro de Entrada nº 61801, así como las realizadas por el Sr. Zapater Solaz, el 16-11-06, R.E. nº 62.662, de igual contenido.

Otorgado trámite de audiencia Resultadodiez SL, este formula alegaciones en contestación el día 14-12-06.

De todas estas alegaciones es preciso concluir:

1.- Por un lado que el objeto de la discusión no es un linde que delimite la propiedad entre unos y otros, sino que lo que se discute es la atribución a Resultadodiez de lo que los alegantes califican como “exceso de cabida del sector”, afirmando que se debe repartir proporcionalmente entre las aportaciones.

No se discute en definitiva la titularidad de unos terrenos fundamentado en un derecho de carácter civil, extremo para el que es incompetente para decidir esta Administración. En el presente caso no se discuten los lindes entre unos y otros sino el uso de una técnica administrativa de equidistribución en el reparto de derechos entre los propietarios incluidos dentro de un área de reparto.

Vistos los datos obrantes en el expediente y, en concreto, la delimitación de las aportaciones, se concluye que es de aplicación lo dispuesto en el art. 164.4 de la LUV, y en consecuencia es preciso estar a la medición real con soporte en el título. El linde norte, con Calle Churruca, lleva a esta conclusión.

No procede en consecuencia estimar las alegaciones de los Sres. Zapater.

Con ello no se está juzgando el derecho de propiedad civil de ninguna finca sino denegando la técnica administrativa que haga que dichos terrenos deban tener un tratamiento de aportación común con derecho de adjudicación a favor de todos los propietarios del área de reparto en cuanto que los alegantes no manifiestan gozar de ningún título de propiedad sobre dichos terrenos que califican de “exceso de cabida”.

2.- Por otra parte los Sres. Zapater se manifiestan en contra de la reducción de parcelas de adjudicación que se ha producido entre la propuesta inicial y la segunda propuesta de reparcelación.

Las Sras. Zapater alegan que han pasado de una superficie de parcela edificada de 187,53 m² a una de 127,63 m², en ambos casos con un aprovechamiento de 702,26 m²T. A su vez se extrañan que teniendo una aportación similar al Sr. José Zapater, éste con una volumetría muy similar a la suya de 702,93 m²T, tenga una parcela edificable muy superior de 180,6 m² de superficie.

Al respecto es preciso indicar que:

El reparto de derechos en un área de reparto se realiza en proporción a la superficie que se aporta en la misma, aplicándose al aprovechamiento lucrativo correspondiente, es decir, a los m²T a repartirse. En la presente área de reparto, el aprovechamiento lucrativo total es de 6.101,56 m²T. A los alegantes, en proporción a lo que aportan les corresponden respectivamente 702,26 m²T y 702,96 m²T.

A partir de ahí la equidistribución debe hacerse extensiva a la parcela edificable, su superficie, sobre la que asentar dicho aprovechamiento. El reparto proporcional exacto de dicha superficie edificable es posible cuando solo existe un único índice de edificabilidad neta sobre parcela, es decir, cuando toda la parcela edificable goza de la misma edificabilidad objetiva. No es el presente caso, en el que por exigencias de la zonificación ZR-3 resulta que no existen límites de profundidad edificable a la planta baja, y existe una profundidad máxima edificable de 18 metros sobre la alineación a partir de la primera planta. La edificabilidad total de 6.101,56 m²T se han calculado sobre la base de estos parámetros.

Hay en el presente caso dos índices de edificabilidad neta sobre parcela y el hecho de que la adjudicación de las Sras. Zapater se haya desplazado hacia donde solicitaron, en respeto al criterio de superposición, ha conllevado que ocupen un espacio más afectado por la línea de los 18 m donde se permiten V plantas más ático. Que determina un aprovechamiento objetivo más alto y que conlleva que el derecho subjetivo de los alegantes, de 702,96 m²T ocupe menos superficie de parcela. Sin embargo hace que la del Sr. Zapater Solaza se mantenga casi invariable en sus superficie de parcela edificable respecto de la que le correspondía al principio, al no cambiar de ubicación y mantener igual afección por la línea de fondo edificable de 18 m.

El trazo de la línea de edificación reflejado en el proyecto de reparcelación así como en el documento 1 de la contestación de Resultadodiez SL, es muy revelador al respecto.

Se constata que en el proyecto de reparcelación se ha seguido una escrupulosa asignación de parcelas edificables en función de los dos subíndices de edificabilidad neta aplicables.

En consecuencia se considera que se deben desestimar las alegaciones formuladas por las Sras. Zapater y confirmar los términos del proyecto de reparcelación forzosa propuesto.

Por otra parte, y la margen de la consideración de estas alegaciones, se recuerda que el proyecto de reparcelación deberá acreditar que no se lesionan servidumbres preexistentes consolidadas de luces y vistas o prever en su caso las medidas compensatorias correspondientes.”

Consecuencia de todo ello es que la documentación del proyecto de reparcelación que va a ser objeto de aprobación definitiva por medio del presente acuerdo es la presentada en fecha 25.7.2006, RE 45.195.

Los importes definitivos a reflejar en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación derivados del presente acuerdo así como el resto de extremos de necesaria adaptación, deberán ser aportados en documentación refundida por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes desde la firma del correspondiente convenio de adjudicación.

RESULTANDO Nº 6.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

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

“Examinada la Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.A. de la unidad referenciada y la documentación de proyecto refundido III, de fecha 28/3/2.007 y RE 16.764, se informa sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Se trata de estimar si los costes de urbanización son acordes de los de mercado en la zona, para lo que emplearemos el método de valoración de los costes de urbanización que se realiza desde esta oficina técnica, que consiste en la comparación directa del coste del metro cuadrado de urbanización con los adjudicados en ámbitos similares, y con las correcciones pertinentes por el tiempo transcurrido desde su oferta ante la administración.
- Esta comparación, en vistas a mantener un criterio de homogeneidad, hace necesario el suprimir los costes originados por obras excepcionales sin posibilidad de comparación con otras urbanizaciones. En el caso que nos ocupa, se consideran como tales las de reurbanización de la zona situada entre el ámbito de actuación y la U.A. 4: Rotonda de intersección. El resto de obras no pueden ser consideradas como excepcionales ya que, una vez desglosadas las anteriormente descritas, se podría equiparar a una urbanización común con un entorno consolidado y servicios básicos próximos, sin necesidad de realizar obras de gran envergadura ni dentro ni fuera del ámbito.
- A la hora de determinar el presupuesto de ejecución material de la urbanización se han adoptado los siguientes criterios:
 - No se admite la valoración de las obras incluidas en el ámbito interior del P.A.A., recogida en el Texto refundido III (N-RE 16764) y cifrada en 160.202,27 €, por que es distinto y superior a la plica jurídico económica presentada en su día, para este mismo ámbito.
 - Se determina un P.E.M de 77.310,93€ para el ámbito P.A.A. interior, deducido de la cifra recogida en la propuesta jurídico económica como P.E.C. de 92.000,00€.

- Se actualiza el P.E.M de 77.310,93€, anterior, con el incremento sufrido por el I.P.C. como coeficiente de actualización, entre octubre de 2004 y marzo 2007 (datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística), quedando establecido en **82.568,07€**.
- Se toma como P.E.M. de las obras exteriores el recogido en el Texto Refundido III (N-RE 16764) y cifrada en **87.375,95 €**.
- A la vista de las actuaciones relativas a obras de urbanización, realizadas con anterioridad a la que nos ocupa, se establece la media de costes de repercusión por m²s urbanizado de 78,16€/m². Se aprecia que el coste por m² urbanizado para nuestra actuación (**61,91€/m²s** urbanizado), queda por debajo de la cifra indicada y por lo tanto es aceptable.
- De este modo, se establece el P.E.M. total en:

	IMPORTE
PEM P.A.A. del ámbito	82.568,07 €
PEM“Rotonda-ámbito exterior”	87.375,95 €
P.E.M.TOTAL	169.944,02 €

- Así, se obtiene por aplicación del 13% en conceptos de gastos generales y del 6% en concepto de beneficio industrial de contrata, un **PEC de 202.233,39 €.”**

Respecto de dicho presupuesto, es preciso indicar lo siguiente:

El mismo, corregido por los gastos complementarios que se indicarán más adelante, tiene la condición de precio total y cerrado.

Quedan incluidos dentro del mismo todas aquellas obras que de forma adicional se han establecido por los servicios técnicos municipales y que en dicho informe se especifican.

A partir de ahí se da otra circunstancia que se debe tomar en consideración. Los importes descritos son los que deben abonar los propietarios del ámbito de presente PAA durante la vigencia del mismo, pero en relación con la rotonda externa que figura como infraestructura compartida entre el presente ámbito y la UA 5, y dado el carácter de obra conexas se llega a la conclusión que los propietarios del presente ámbito tienen un derecho de repetición sobre la UA 5 con base en los siguientes porcentajes. Las obras de la rotonda suponen el 51'4% del presupuesto de las obras totales. La proporción de aprovechamiento objetivo de la UA 5 es del 42'8%, frente al 57'2 % del ámbito del presente Programa.

Lo que determina una repercusión final a cargo de los propietarios de la UA 5 de un 22% del total, es decir, un 42'8% del 51'4 %.

Importe final a asumir por los propietarios del ámbito a nivel de PEC:

103.977,38 euros x 57'2%= 59.475'06 euros.

Importe a adelantar por los propietarios del ámbito, con derecho de repetición sobre los propietarios de la UA 5, cuando se desarrolle la misma:

103.977,38 euros x 42'8% = 44.502'31 euros.

El importe a repetir deberá ser incrementado con los importes de honorarios, beneficio del agente urbanizador y de gastos generales siguientes:

Honorarios: 32.209,10 x 22%= 7.086 euros

Gastos generales = 11.722,12 x 22%= 2.578'86 euros

Beneficio del agente urbanizador: 12.308'23 x 22%= 2.707'81 euros

En consecuencia, el importe total a repetir en la UA 5 ascenderá a un total de (44.502'31+7.086+2.578'86+2.707'81) 65.974'97 euros, IVA incluido. Este importe deberá ser adelantado en este momento por los propietarios del presente PAA, que tendrán derecho de devolución futura del mismo, debidamente actualizado, cuando se desarrolle la UA-5.

RESULTANDO Nº 7.- FIJACIÓN DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS.

Que se ha procedido a un análisis de los precios de los gastos complementarios, ajenos al presupuesto de contrata, de la plica en cuestión, con sujeción a los criterios siguientes:

- Precios de referencia del colegio de Arquitectos año 2007.
- Fijación adicional de un porcentaje sobre la base anterior para determinar la retribución por servicios jurídicos profesionales.
- Fijación para el resto de los gastos generales de un porcentaje no superior al 5% de la suma del PEC y de las cantidades en concepto de honorarios profesionales.
- Dadas las previsiones actualmente vigentes, no aplicables al presente caso ya que opera el régimen transitorio previsto en la LUV, que establecen en su art. 127 un porcentaje de beneficio del agente urbanizador no superior al 10% de las sumas de los otros conceptos, y considerando que es la primera regulación específica sobre esta cuestión, ya que la LRAU no decía nada al respecto, se considera como tope máximo dicho porcentaje, aunque se refiera a un PAI que se regula por el régimen anterior, al entrar dentro de márgenes que el legislador competente sobre dicha materia considera razonable.

Extremos todos ellos cuantificados en el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 23.4.2007.

En base a todo lo anterior, se procede a hacer una cuantificación de dicho capítulo de gastos, llegando a las siguientes conclusiones.

<i>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</i>	<i>169.944'02</i>
<i>13% GASTOS GENERALES y 6% BENEFICIO INDUSTRIAL</i>	
<i>PRESUPUESTO DE CONTRATA</i>	<i>202.233'39</i>
<i>HONORARIOS TÉCNICOS</i>	<i>32.209'1</i>
<i>GASTOS DE GESTIÓN</i>	<i>11.722'12</i>
TOTAL	<i>246.164'61</i>
<i>BENEFICIO URBANIZADOR 5 %</i>	<i>12.308'23</i>

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

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

PRESUPUESTO DE CONTRATA	202.233'39
Honorarios técnicos	32.209'1
Gastos generales	11.722'12
Subtotal	246.164'61
BENEFICIO URBANIZADOR %	12.308'23
TOTAL	258.472'84
IVA 16%	41.355'65
COSTE TOTAL PAI	299.828,49

Es preciso recordar que tal y como se señaló en el resultando nº 6, de este importe total existe un derecho de repetición que asciende a 65.974'97 euros, IVA incluido, debidamente actualizado en el momento en que se desarrolle la UA 5, de forma que los propietarios del presente PAA lo adelantan en este momento pero les será devuelto.

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

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

Se anulan las siguientes previsiones del borrador de propuesta de convenio presentado por el aspirante a agente urbanizador:

Páginas 10 y 11 sobre retasaciones de cargas. Le sustituyen las previsiones legales aplicables.

Página 12, párrafos 1º, 2º y 3º.

Página 13, penúltimo párrafo.

Página 14, 2º, 3º y 4º párrafos.

Página 17, último párrafo.

Página 21, 3º párrafo.

Páginas 27 y 28, completas.

Además será preciso tener en cuenta las siguientes previsiones:

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

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

2.- El precio del Programa tiene el carácter de precio cierto, total y cerrado, de forma que no se admitirán revisiones ni actualizaciones al alza salvo que concurran las circunstancias excepcionales de retasación, o bien que se modifique unilateralmente y de forma motivada por la Administración los términos del contrato firmado, en cuyo caso se mantendrá el equilibrio contractual correspondiente.

3.- En ningún caso será obligatorio para el propietario la constitución de garantía financiera aseguradora del pago de las cuotas de urbanización en metálico sino que la constitución de avales u otras del mismo carácter será de carácter potestativo para el propietario que lo prefiera como opción alternativa a la afección registral. Esta última operará como la opción automática en defecto de manifestación expresa por parte del propietario sobre la forma de constituir la garantía.

4.- Sin perjuicio de la que con carácter adicional se exija en cada caso concreto en virtud de las correspondientes peculiaridades, la documentación mínima a presentar en las certificaciones de obra por parte del agente urbanizador será la siguiente:

- Documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el agente urbanizador, empresa constructora y director/es de la obra.

- Documento de seguimiento en el que se reflejará las obras ejecutadas, quedando las partidas desglosadas en cinco columnas: MEDICION DE PROYECTO, MEDICION EJECUTADA A ORIGEN, MEDICION DE CERTIFICACION, PRECIO UNITARIO DE PARTIDA, PRECIO TOTAL EJECUTADO, a los efectos de comprobar que partidas sufren variación, sin tener que remontarse a certificaciones anteriores para ello. El orden y denominación las partidas deberá ser el mismo que el de proyecto aprobado. Este documento deberá firmarse por los mismos agentes indicados en el punto anterior.

5.- Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberá reunir los siguientes requisitos formales:

- Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario.
- Texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras.

- Pie de recurso administrativo y judicial que procede contra la liquidación.

6.- La documentación mínima que debe aportarse cuando se solicita la recepción, total o parcial, de las obras de urbanización será la siguiente

Junto con la solicitud de recepción correspondiente a dichas obras se adjunte (ineludiblemente para continuar con el trámite de recepción) la siguiente documentación, en su caso:

- ❑ CERTIFICADO FINAL DE OBRA SUSCRITO POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA, CON EL PRECEPTIVO VISADO COLEGIAL Y PLANOS FINALES DE OBRA EN PAPEL Y SOPORTE DIGITAL
- ❑ BOLETÍN DE ALUMBRADO ELÉCTRICO DILIGENCIADO POR LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE INDUSTRIA.
- ❑ IMPRESO CUMPLIMENTADO DE INSTALACIONES DE ENLACE DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- ❑ DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE ESTAR ESTE AYUNTAMIENTO EN DISPOSICIÓN DE CONTRATAR EL ALUMBRADO PÚBLICO (JUSTIFICANTE DE PAGO DE TASA, DE DERECHOS DE ACOMETIDA Y/O EXTENSIONAMIENTO, CASO QUE PROCEDA, NUMERO DE EXPEDIENTE DE IDENTIFICACIÓN EN LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA).
- ❑ COPIA DE FINAL DE OBRA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO, REDES DE DISTRIBUCIÓN DE BAJA TENSIÓN Y MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN CASO QUE PROCEDA, ACOMPAÑANDO LOS PLANOS FINALES DE OBRA RELATIVOS A LAS OBRAS REALMENTE EJECUTADAS TANTO EN SOPORTE PAPEL COMO EN SOPORTE DIGITAL.
- ❑ RECEPCIÓN DE LAS INSTALACIONES POR PARTE DE LAS DIFERENTES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (TELEFONIA, SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA/GAS, ...).
- ❑ MANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL REDUCTOR DE FLUJO DE CABECERA DE LA INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- ❑ PETICIÓN CON 15 DÍAS DE ANTELACIÓN DE LA NUMERACIÓN DEL CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO, PARA LA MARCACIÓN DE LA NUMERACIÓN DEL MISMO.
- ❑ SOLICITUD DE INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO POR PARTE DE EMPRESA MANTENEDORA, FACILITÁNDOLE A ÉSTA UNA CONEXIÓN PROVISIONAL PARA LAS PRUEBAS PERTINENTES (MEDICIÓN DE AISLAMIENTO, INTESIDADES POR FASE,..).
- ❑ PRUEBAS DE CARGA DE LAS TUBERÍAS DE AGUA POTABLE POR PARTE DE LABORATORIO ACREDITADO.
- ❑ ACTAS ACREDITADAS DE RESULTADOS DE LOS ENSAYOS REALIZADOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD.

Con carácter general no se admitirán recepciones parciales de obras de urbanización salvo que esté justificada debidamente su autonomía funcional respecto de las obras pendientes y que concurran excepcionales razones de interés general.

7.- El plazo máximo de edificación de los solares resultantes será de 3 años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

RESULTANDO N° 10.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS ACTUACIONES SIGUIENTES.

El presente acuerdo es de aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada así como de sus respectivos proyectos de urbanización y de reparcelación.

En todo caso el agente urbanizador dispone del plazo de UN MES, a contar desde el momento de notificación del presente, para aportar ante el Ayuntamiento la documentación refundida, corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo. En caso de que dicha documentación cuente con los informes técnicos municipales de carácter favorable, se habilita expresamente a la Junta de Gobierno Local para que proceda a su ratificación de la documentación como mera ejecución de las decisiones del Pleno.

El presente acuerdo se notificará a todos los interesados.

El agente urbanizador deberá manifestar expresamente en el plazo de 10 DÍAS desde la notificación del presente acuerdo si acepta los términos del mismo. La suscripción del convenio se producirá a los diez días de la aceptación. Con anterioridad a la firma del

convenio se deberá constituir garantía financiera que responderá del cumplimiento de las obligaciones que corresponde al agente urbanizador incluidas en el mismo y cuyo importe ascenderá a

Durante el debate, el Sr. Borrás se ausenta momentáneamente de la sesión.

A la vista de todo lo anterior, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Ayuntamiento Pleno, por 13 votos a favor de PSOE, BLOC-EV, SP y SCP y 10 abstenciones de EU y PP (la del Sr. Borrás en aplicación del art. 100.1 del ROF), ACUERDA:

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

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

TERCERO.- Aprobar y adjudicar de forma definitiva el Programa de Actuación Aislada C/ Nazaret esquina con C/ Churruca a la entidad RESULTADODIEZ SL, por un montante de **299.828'5** euros, IVA incluido, precio total y cerrado, y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 28.3.2007, nº de entrada 16.764, y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales. En cuanto a la documentación del proyecto de reparcelación, es preciso entender aprobado el presentado en fecha 25.7.2006, con registro de entrada nº 45.195.

CUARTO: Otorgar el plazo de UN MES, a contar desde el momento de notificación del presente, para aportar ante el Ayuntamiento la documentación refundida corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo. Se habilita expresamente a la Junta de Gobierno Local para que proceda a su ratificación de la documentación como mera ejecución de las decisiones del Pleno.

QUINTO.-Facultar a la Alcaldesa Presidenta, tan ampliamente como en derecho corresponda para suscribir el convenio correspondiente.

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

SÉPTIMO.- Aprobar el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Sagunto y RESULTADODIEZ SL, el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno y único.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- El convenio se formalizará a los 10 días siguientes a la manifestación de conformidad. En cualquier caso a la firma del Convenio tendrá que haberse constituido el aval a que se hace mención en el punto siguiente.

DECIMO.- Fijar en 20.988 EUROS (cantidad resultante de aplicar el 7% de dicha cantidad, y que tiene el concepto de aval que garantice el cumplimiento de las previsiones del programa (art. 29.B.8) de la LRAU).

ANEXO UNO.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD RESULTADODIEZ SL PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA C/ CHURRUCA ESQUINA C/NAZARET.

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

De una parte D. Gloria Calero Albal, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal D. Emilio Olmos Gimeno.

Y de otra parte, D. _____, con DNI. _____, en nombre y representación en su calidad como administrador de la entidad RESULTADODIEZ 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 siete.

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

EXPONEN

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

2ª.- En la sesión del Pleno de la Corporación celebrado el día ---- de --- de dos mil siete, se adjudicó el Programa de Actuación Aislada indicado, decidiéndose la gestión indirecta del mismo, y su adjudicación como URBANIZADOR a la entidad RESULTADODIEZ SL la cual acepta ser la adjudicataria.

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

ESTIPULACIONES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO URBANISTICO.-

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad RESULTADODIEZ SL convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Aislada a desarrollar en la C/ Churruca esquina C/ Nazaret de este término municipal, mediante el Programa aprobado y adjudicado.

SEGUNDA.- COMPROMISOS.

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

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

La entidad urbanizadora, se encargará de 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 acuerdo.

QUINTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

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

SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.

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

Regirá el cuadro de penalizaciones descrito en la ley 16/2005, LUV, al que se remite el presente acuerdo.

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

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

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

En estos momentos el Sr. Borrás se reintegra a la sesión.

3 CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES IMPUESTOS EN EL ACUERDO DE APROBACION Y ADJUDICACIÓN PROVISIONALES DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SUNP-3 MONTE PICAYO DEL PGOU DE SAGUNTO. EXPTE. 39/2005-PL.

RESULTANDO Nº 1.- ANTECEDENTES.

El pleno de la Corporación, en su sesión de fecha 22.2.2007, adoptó acuerdo que en su parte dispositiva establecía lo siguiente:

“TERCERO.- Aprobar y adjudicar provisionalmente el Programa de Actuación Integrada del SUNP 3 MONTE PICAYO a la entidad STIRLING SL, por un montante de **9.698.920,08** euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los matices indicados en la parte expositiva referentes a posibles modificaciones en las conexiones exteriores; y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 29.6.2005, nº de entrada 33.407, y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales.

El objeto del presente Programa se subordina, dado su carácter de provisional, a las exigencias adicionales que deriven del acuerdo de aprobación definitiva de la Conselleria, en cuyo caso se realizarán las adaptaciones de todo tipo que sean precisas y que se concretarán en su alcance antes de la formalización del correspondiente convenio.

CUARTO: Otorgar el plazo de UN MES, a contar desde el momento de notificación del presente, para aportar ante el Ayuntamiento la documentación de la alternativa técnica referente a planeamiento urbanístico corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo. Se habilita expresamente a la Junta de Gobierno Local para que proceda a su ratificación de la documentación como mera ejecución de las decisiones del Pleno antes de ser sometido a la aprobación definitiva de la Conselleria.”

Considerando que en fechas posteriores se han producido las siguientes circunstancias:

1.- Se ha aportado por el agente urbanizador seleccionado la documentación correspondiente, consistente en documento de Plan Parcial, aportado al Ayuntamiento en fecha 2.5.2007, RE nº 23.355, así como documento de homologación, aportado el día 4.5.2007.

2.- Se ha constatado la existencia de un error en los términos del acuerdo plenario de fecha 22.2.2007, que procede rectificar en este momento a los efectos de evitar equívocos futuros.

3.- Se ha interpuesto un recurso de reposición por parte de D. JOAQUÍN FENOLLOSA GÓMEZ-ESCARDÓ, contra el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del presente PAI.

Procede abordar las cuestiones que se han suscitado en los resultandos siguientes.

RESULTANDO Nº 2.- INTERPOSICIÓN DE RECURSO DE REPOSICIÓN.

Considerando que el acuerdo plenario de 22.2.2007 establecía en su parte expositiva lo siguiente:

“Se va a mantener la superficie del sector propuesto en la documentación si bien, en relación con la manzana M-10, que alberga una alquería preexistente, se va a actuar en los términos del artículo 27 de la LUV, que aunque no es aplicable directamente en virtud de la D.T. 1ª de la misma ley, sería síntesis de la doctrina jurisprudencial aplicable. En este sentido la redelimitación de la Actuación Integrada afectará a la superficie grafiada como manzana M-10 y el peatonal colindante situado al este de la misma.

Dicha manzana, a tratar como Actuación Integrada aislada, no abonará cuotas de urbanización, ni se verán afectados por el proyecto de reparcelación los terrenos indicados (el resto de terrenos correspondientes al mismo titular incluidos en el sector sí se verán involucrados como terrenos de aportación).

El régimen de usos de dichos terrenos excluidos de la Actuación Integrada será el actualmente existente, es decir, uso agrícola. La volumetría y el índice de edificabilidad sobre parcela serán los existentes. La alquería tendrá acceso directo a la explotación agrícola situada al este del sector, a la que sirve de soporte dicha edificación.

En consecuencia se estima parcialmente las alegaciones realizada por D. JOAQUIN FENOLLOSA GÓMEZ ESCARDÓ durante el período de información pública.

La documentación de Plan Parcial se deberá a ajustar a este extremo.”

Sin embargo, con posterioridad, en fecha 10.4.2007, RE nº 18906, se ha interpuesto recurso de reposición contra el citado acuerdo, por parte del Sr. FENOLLOSA GÓMEZ-ESCARDÓ. La fundamentación del mismo es la siguiente:

- La ejecución del acuerdo municipal conllevaría el desmembramiento de la explotación agrícola actual y generaría un grave quebranto funcional y económico de la misma.
- Solicita la exclusión de la integridad de los terrenos de su propiedad incluidos dentro del ámbito a los efectos de mantener la operatividad de la explotación agrícola.
- Solicita con carácter subsidiario, en el caso de desestimación de la anterior pretensión, (i) que se incluya en el sector los terrenos de su propiedad que estando incluidos en la propuesta sometida a información pública en virtud del acuerdo plenario fueron excluidos por la solicitud del interesado y (ii) el tratamiento a dichos terrenos incluidos del régimen de las actuaciones integradas y la atribución a los mismos del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como la participación en las cargas urbanísticas que le correspondan.

Al respecto de estas alegaciones recogidas en el recurso de reposición es preciso indicar que:

- El recurso no motiva suficientemente el perjuicio que supone el tratamiento de los terrenos actualmente integrados en la explotación agrícola recogido en el acuerdo plenario recurrido. Y ello porque dicho acuerdo ha procurado otorgar a la explotación la continuidad futura entre la alquería y el resto de terrenos situados fuera del sector, de forma que se llegaba a interrumpir el vial peatonal perimetral para no producir cortes en la finca agrícola futura. Además la actuación se habría preocupado de proceder a reponer las infraestructuras de regadío que se hubiesen visto afectadas a los efectos de que tuviesen idéntica operatividad en un futuro. Que la explotación futura tuviese una superficie inferior a la actual no es un argumento acreditativo de la inviabilidad o perjuicio irreparable a la explotación agrícola, dadas las dimensiones de la misma. Dicha explotación además hubiese tenido acceso independiente por medio de caminos agrícolas. El acuerdo municipal pretendía ser respetuoso con los derechos preexistentes, conciliándolos con el

desarrollo futuro del programa y manteniendo operativa la explotación. No se acepta en consecuencia dicho argumento.

Tampoco se puede dar por buena la propuesta de sectorización planteada en cuanto que se incumplen los criterios en el art. 17 del Decreto 201/98, aplicable al caso en virtud del régimen transitorio, y dado que de estimar dicha pretensión se incumplirían los criterios objetivos que presiden dicha delimitación.

- Por el contrario, no se observa reparos de ningún tipo para estimar la pretensión planteada como subsidiaria en dicho recurso. En consecuencia los terrenos propiedad del recurrente se incluirán en la actuación integrada, con el alcance con el que estaban incluidos en la propuesta sometida a información pública y que en virtud del acuerdo plenario fueron excluidos ante la solicitud del interesado. A su vez, a los mismos se les dará el tratamiento propio de las actuaciones integradas, así como la atribución a los mismos del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, y la participación en las cargas urbanísticas que le correspondan.

La documentación presentada por el agente urbanizador el 2.5.2007 ya recoge estas previsiones, a instancias de los servicios técnicos municipales.

Procede en consecuencia la estimación parcial del recurso de reposición interpuesto por el Sr. FENOLLOSA GÓMEZ ESCARDÓ, en los términos indicados, de aceptación de la solicitud subsidiaria de inclusión en el PAI.

RESULTANDO Nº 3.- CORRECCIÓN DE ERRORES.

En el acuerdo plenario de fecha 22.2.2007 se recogían las siguientes previsiones, cuando se transcribía el informe del arquitecto municipal:

“En el presente proyecto los datos son:

Superficie Sector.- 157.242 m²

Edificabilidad .- 40.335 m²T

IEB.- 0,3307 m²T/m²

IER.- 0,2913 m²T/m²

Nº vivs.- 386 Uds.

Superficie Red Primaria.- 121.971 m²

Superficie Área de reparto.- 279.213 m²

Aprovechamiento tipo.- 0,14 m²T/m² “

Sin embargo los datos ciertos resultantes de aplicar los índices a las superficies del sector son:

“En el presente proyecto los datos son:

Superficie Sector.- 157.242 m²

Edificabilidad .- 52.000 m²T

IEB.- 0,3307 m²T/m²

IER.- 0,2913 m²T/m²

Nº vivs.- 386 Uds.

Superficie Red Primaria.- 121.971 m²

Superficie Área de reparto.- 279.213 m²

Aprovechamiento tipo.- 0,14 m²T/m² .“

Lo que se pone de manifiesto en virtud de escrito planteado por el agente urbanizador en fecha 26.3.2007, RE 16048, en el que solicita aclaración de dicho extremo, y que es ratificado por el arquitecto municipal en informe de fecha 3.4.2007.

Procede en consecuencia que se corrija el error aritmético detectado.

RESULTANDO Nº 4.- CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES A NIVEL DE PLANEAMIENTO.

Por parte del agente urbanizador se ha aportado la documentación correspondiente a Plan Parcial y Documento de Homologación en fechas 2 y 4 de mayo del 2007, que atiende a los siguientes condicionantes impuestos en el acuerdo de fecha 22.2.2007.

Conviene aclarar el alcance de la presente comprobación. El mismo no entra a fiscalizar ninguno de los extremos referentes a la solución precisa de las obras de urbanización, impuestas como condición por los SSTTMM, y que es un aspecto que se fiscalizará con la presentación en su momento del correspondiente proyecto de urbanización. En consecuencia, prevalecen y permanecen los condicionantes que se hayan impuesto como soluciones específicas de obras de urbanización. Sólo se comprueban por medio del presente aquellos aspectos que se refieren a cuestiones de ordenación y homologación.

Respecto a los condicionantes establecidos en su momento, habría que señalar lo siguiente:

1. Respecto a la redelimitación de la Actuación Integrada.

La estimación parcial del recurso de reposición obliga a un cambio de criterio, volviendo al originario de la propuesta sometida a información pública. La documentación CUMPLE con dicha exigencia.

2. Respecto del ajuste a la delimitación formal del área de regeneración forestal del PORN de la Sierra Calderona.

Cumple.

3 y 4.- Ocupación de terrenos sitios en T.M. de Puzol y el acceso rodado al ámbito.

Cumple si bien habrá que estar a lo que disponga la Conselleria.

5 y 6.- Respecto del suministro de agua y el tratamiento de las aguas residuales

Cumple si bien a la Conselleria le corresponde decidir ejecutivamente la solución que obligue a ambos Ayuntamientos.

No hay nada especial que señalar respecto de los condicionantes 7, 8, 9 y 10, ya que más que condicionantes son afirmaciones definidoras de ordenación.

11.- Respecto de la **colindancia con el Monte Catalogado de Utilidad Pública nº 103**.

A la vista de los razonamientos expuestos en al memoria, se va mantener la delimitación originaria de la propuesta de área de reparto. La Conselleria deberá realizar los oportunos requerimientos a la Administración forestal a los efectos de que proceda a ratificar su informe originario o bien rectificarlo. En el primer caso, por parte del agente urbanizador se deberán realizar los ajustes de documentación correspondientes. Es una solución a la que se puede llegar y que no condiciona excesivamente la solución final porque el espacio indicado por la Administración forestal está dentro del área de reparto pero no dentro del sector.

12.- Respecto al **informe del Ministerio de Medio Ambiente**, de fecha 25.10.06, se comparte la postura manifestada pero ello está supeditado a lo que opine al respecto la Conselleria de Territorio y que mantenga o no la tesis municipal sobre las innecesidad de dicha documentación e informe por parte de la CHJ.

13.- Respecto a la necesidad de ajustar **el parámetro de parcela mínima** a magnitudes similares en zonificaciones parecidas fijados por el PGOU, el agente urbanizador ha justificado por qué no es posible bajar las propuestas de parcela mínima a una superficie inferior. Es decir, está justificando la excepcionalidad para este sector respecto de las reglas generales del PGOU, considerándose argumentos sólidos, sobre todo si se tiene en cuenta que en parte están motivadas por la exigencia municipal de no acceso de vehículos a las parcelas por los viales peatonales perimetrales.

En consecuencia se aceptan las parcelas mínimas propuestas.

14.- Respecto a la indicación expresa de **los coeficientes correctores por uso y tipología** que procedan.

Cumple.

15.- Respecto a la necesidad de recoger todos los condicionantes fijados en el F.J. 2ª del informe del Director General de Territorio de fecha 04/07/06.

Cumple.

No hay ninguna mención especial que hacer al punto 16, que queda pendiente a que el área de Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio emita la Declaración de Impacto Medioambiental.

A la vista de todo lo expuesto, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO: Estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por el Sr. FENOLLOSA GÓMEZ ESCARDO, en los términos expuestos en la parte expositiva.

SEGUNDO: Corregir el error aritmético detectado en el acuerdo de 22.2.2007, conforme al cual, donde dice

Edificabilidad .- 40.335 m2T

Debe decir

Edificabilidad .- 52.000 m2T

TERCERO: Considerar que la documentación presentada por la entidad STIRLING en fechas 2.5.2007 y 4.5.2007, consistente en Plan Parcial y documento de Homologación, cumplen con los condicionantes de ordenación impuestas en el acuerdo de fecha 22.2.2007, con los matices indicados en la parte expositiva.

CUARTO: Remitir la citada documentación a la Conselleria de Territorio a los efectos de que la misma proceda a su aprobación definitiva.

4 CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO DE APROBACION Y ADJUDICACIÓN PROVISIONALES DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SUNP VI-CEMENTERIO DEL PGOU DE SAGUNTO. EXPTE. 34/2002-PL

RESULTANDO Nº 1.- ANTECEDENTES.

El pleno de la Corporación, en su sesión de fecha 29.9.2005, adoptó acuerdo que en su parte dispositiva establecía lo siguiente:

“TERCERO.- Aprobar y adjudicar provisionalmente el Programa de Actuación Integrada del SUNP VI- CEMENTERIO a la entidad RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE SL, por un montante de 12.353.407’92 euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los matices indicados en la parte expositiva referentes a las posibles obras de defensa del río, conexión a la infraestructura general del agua y el canon de saneamiento; y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 5.8.2002, número de entrada 11.200 y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales.

Dicho programa es comprensivo de la siguiente documentación:

- Documento de homologación.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de Urbanización.

CUARTO: Otorgar el plazo de UN MES, a contar desde el momento de notificación del presente, para aportar ante el Ayuntamiento la documentación de la alternativa técnica referente a planeamiento urbanístico corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo.”

Considerando que en fechas posteriores se han producido las siguientes circunstancias:

1.- Se ha aportado por el agente urbanizador seleccionado la documentación correspondiente, consistente en documento de Homologación y del Plan Parcial, que tiene

entrada en el Ayuntamiento en fecha 4.11.2005, RE nº 52.854. Con posterioridad se ha ido aportando por el agente urbanizador otra documentación, adaptándose a las exigencias técnicas definidas por los SSTMM y las indicaciones realizadas por varias Administraciones sectoriales, en concreto la Conselleria de Educación.

Consecuencia de todo ello es que en fecha 19.4.2007, RE nº 20.450, se aporta la documentación definitiva que es objeto de ratificación por medio del presente acuerdo, sin perjuicio de algunas precisiones que dicha documentación debe observar.

2.- Se ha interpuesto tres recursos de reposición contra el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del presente PAI, por parte de:

- D^a. BEGOÑA GIL DOMINGO
- VANCASA FONDO INMOBILIARIO S.L.
- CENTROPARK INVERSIONES S.A.

Procede abordar las cuestiones que se han suscitado en los resultandos siguientes.

RESULTANDO Nº 2.- INTERPOSICIÓN DE RECURSOS DE REPOSICIÓN.

1.- Respecto del recurso interpuesto por D^a Begoña Gil el 2.11.2005, es preciso indicar

a.- En relación con la parcela mínima de viviendas colectivas, que considera excesiva que sea una superficie de 1000 m2.

Intentar amoldar el parámetro de la parcela mínima al perfil subjetivo de la propiedad originaria del suelo es un extremo que no está previsto expresamente en la LRAU. La LUV, no aplicable al presente caso, en virtud del régimen transitorio, sí que lo contempla en el art. 170.2, al señalar que:

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

Es decir, el parámetro objetivo que supone la parcela mínima se debe hacer asequible al pequeño propietario siempre y cuando con ello no se vea trasgredido el valor de acomodo a la tipología correspondiente. De forma que no se admiten divisiones tan pequeñas que permitan productos inmobiliarios que no sintonicen con la tipología correspondiente.

En la propuesta de planeamiento presentada, para las viviendas colectivas se contempla en los arts. 7 y 8 una parcela mínima de 2000 m2, y en las colectivas bajas, el art. 9 prevé una parcela mínima de 1000 m2.

Atendiendo a sus respectivos índices de edificabilidad neta sobre parcela, así como la superficie de la manzana y su anchura, se observa que se puede rebajar sensiblemente la parcela mínima sin que el resultado inmobiliario se vea perjudicado.

En la VP 1 a VP 5: 600 m2

En la VP 6 a VP 10: 1000 m2

RC 1 y RC 3 a RC 5: 2000 M2.

RC 2 y RC 6: 600 M2.

Las fachadas mínimas se verán reducidas también proporcionalmente respecto de la que figuran en la propuesta.

No se puede estimar la pretensión de la recurrente de reducir más la parcela mínima de la vivienda colectiva a riesgo de desnaturalizar el producto inmobiliario final.

b.- En relación con el importe de los cargos de urbanización, que se consideran desproporcionados por la recurrente, conviene remitirse a las consideraciones que sobre los precios de los cargos de urbanización realizaba el acuerdo de aprobación y de adjudicación, que transcribía el consistente pronunciamiento de los servicios técnicos municipales y que motivadamente señalaba los criterios de fijación de los importes.

Por parte de la recurrente no se realiza la más mínima consideración objetiva o analítica sobre dichos criterios siendo sus manifestaciones más un estado de ánimo que una postura sólida de contradicción, sin que esté basada en razonamientos contrastados y con un mínimo fundamento.

De ahí que proceda la desestimación del recurso interpuesto, respecto de este segundo argumento.

No obstante la propuesta de planeamiento deberá corregir los parámetros de parcela mínima propuesta, reduciéndolas en los términos arriba indicados.

2.- Respecto de los recursos interpuestos por VANCASA FONDO INMOBILIARIO SL y CENTROPARK INVERSIONES SA, dado que los mismos tienen idéntico contenido procede su contestación simultánea. Al respecto es preciso indicar:

a.- Respecto del régimen jurídico aplicable.

Rige la D.T. 1.2 de la LUV, conforme a la cual:

“2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística. En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta ley.”

Contradiendo claramente dicha previsión, la D.T 4ª del ROGTU señala:

“1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva de la Alternativa Técnica con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del Programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:...”

La contradicción entre la previsión legal y reglamentaria es tan manifiesta que ya a estas fechas, menos de un año después, el Decreto 37/2007, ha derogado parcialmente esta D.T 4ª del ROGTU, y ya no se hace mención al apartado a, referente a la alternativa técnica. Lo que excusa hacer mayores comentarios sobre la fundamentación realizada por recurrente, al carecer de soporte normativo expreso, por haber sido derogado expresamente las consideraciones sobre la “alternativa técnica” con efectos de 18.4.2007, fecha de entrada en vigor del Decreto 37/2007.

No obstante la contradicción entre la D.T. 1.2 de la LUV y la DT 4ª del ROGTU sigue presente. Dado que el presente planeamiento, al que le es de aplicación la LRAU, todavía está pendiente de aprobación definitiva por parte de la Conselleria de Territorio, se considera procedente esperar a analizar el marco normativo futuro que le sea de aplicación según la fase concreta de ejecución del PAI, ya que es de prever en un futuro ajustes normativos o judiciales que determinen una correcta subordinación del reglamento a la ley. Realizar ahora un pronunciamiento sobre el nuevo régimen de obligaciones y derechos contractuales futuros del agente urbanizador con base en un norma reglamentaria manifiestamente contraria a la ley, además de innecesario en este momento, se considera poco aconsejable.

b.- La LUV da por buenos los procedimientos selectivos realizados con la anterior legislación y procedimiento y no procede retomar todas las actuaciones selectivas desde el principio.

b bis.- Es evidente que el Plan Parcial y el documento de homologación se deben ajustar a las determinaciones de la LRAU y no a los de la LUV salvo en aquellos supuestos en

los que de aplicación automática en todo caso, que están expresamente mencionados en la normativa.

c.- Es evidente que el nuevo marco normativo admite que los procedimientos iniciados con anterioridad a la LUV y sobre los que ya opere un acuerdo municipal de aprobación provisional expreso no se tramite simultáneamente el proyecto de urbanización junto a la alternativa técnica sino que sea posteriormente, como ocurría conforme a la LRAU.

d.- Respecto de los incrementos de precio producidos respecto de la propuesta inicial presentada por el aspirante.

- Es improcedente invocar preceptos de la LUV, porque los mismos no son de aplicación.
- LRAU y LUV atienden a dos esquemas distintos. Es evidente que ahora con la aprobación de bases particulares previas por parte del Ayuntamiento, no se admiten desvíos económicos superiores al 20%. No es lógico pretender aplicar dicha previsión normativa a un esquema de licitación (el de la LRAU) totalmente distinto en el que no hay un esquema previo (bases particulares) al procedimiento de concurrencia que haya sido definido por el Ayuntamiento.

e.- El acuerdo de aprobación provisional ha sido notificado a todos los titulares catastrales afectados, que han tenido las posibilidad de formular las alegaciones que considerasen convenientes a la defensa de sus derechos.

f.- Es evidente que con el PAI aprobado se modifican extremos de ordenación estructural (redelimitación del sector y del área de reparto)del PGOU. Por eso el Plan Parcial y el correspondiente documento de homologación serán sometidos a la aprobación definitiva de la Conselleria de Territorio. Extremo que se manifiesta expresamente en el acuerdo recurrido. De ahí que no se entienda qué sentido tiene la profusa argumentación del recurso exigiendo algo que el Ayuntamiento afirma expresamente que va a hacer.

Además conviene destacar que no se ha incrementado la superficie del área de reparto en una proporción superior a la fijada inicialmente por el PGOU. Sigue siendo un 20% más que la superficie del sector. Cuestión distinta es que este a su vez tiene un tamaño más grande, lo que supone una edificabilidad mayor, ya que la superficie a la que se aplican los índices de edificabilidad también es mayor.

En consecuencia es incorrecto manifestar que se ha producido una reducción de los derechos subjetivos de los propietarios. Estos son exactamente los mismos.

g.- Cualquier conexión que se exige o cualquier medida que se adopta a cargo de la propiedad del PAI está motivada en cuanto que con las mismas se atienden necesidades directamente generadas por el sector.

Así por ejemplo, el recurrente obvia manifestaciones realizadas en el acuerdo recurrido como las siguientes:

“5.- Se deberá incluir el tratamiento íntegro de toda la franja norte colindante al cauce del río, fuera del domino público hidráulico, como parque de ribera, desde el puente de la Residencia Sanitaria hasta la antigua Carretera de Canet.

Entre las determinaciones de dicho parque de ribera estará la compatibilización de la trama peatonal con una solución para el tráfico rodado, que deberá documentar el agente urbanizador como solución de conexión noreste una rotonda, en los términos que más adelante se indicarán. En ese sentido, la propuesta de planeamiento no puede pretender adoptar el modelo de “cul de sac” sino que debe prever un esponjamiento del tráfico hacia el norte, este y oeste que no incida exclusivamente en el vial internúcleos, infraestructura que pasaría a estar colapsada de seguir los términos de las dos propuestas presentadas.”

Lo que indica una clara conexión entre generación de una necesidad y el deber de asumir los costes de las infraestructuras necesarias para atenderlas.

Por otra parte el recurrente confunde el canon de saneamiento que se cobra a los usuarios en el recibo del agua por el uso del alcantarillado con el canon que la Entidad de

Saneamiento de Aguas ha exigido y que así se motiva en el expediente por permitir conectarse a sus infraestructuras. Son dos conceptos distintos

Además conviene que se tenga en cuenta que la doctrina del Tribunal Supremo sobre la asunción económica de los costes de adquisición y ejecución de sistemas generales está desfasada y atiende a supuestos de hecho anteriores a la ley 6/1998. En el caso de la Comunidad Valenciana, conviene que se tenga en cuenta que el art. 30 de la LRAU señalaba que

1. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

Y el art. 67 de la misma ley establece que

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía -si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

h.- Las viviendas de protección oficial están identificadas en la documentación de 20.4.2007.

i.- En el expediente obran todas las consultas realizadas antes y después a las Administraciones sectoriales.

A la vista de todo lo expuesto procede la desestimación de los dos recursos de reposición interpuestos por las empresas antes citadas, VANCASA y CENTROPARK.

RESULTANDO Nº 3.- CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES A NIVEL DE PLANEAMIENTO.

Por parte del arquitecto municipal se ha emitido el siguiente informe sobre la documentación presentada

“El veintinueve de septiembre de dos mil cinco, el pleno tomó el acuerdo de APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL PAI Msector VI CEMENTERIO, EXPTE: 34/02-PI.

En ese acuerdo se expresaban las condiciones que deberían incorporarse a la documentación definitiva. En este informe comprobamos si se han cumplido dichas condiciones.

A.- RESPECTO DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.

El área de reparto estará delimitada por los terrenos del sector más los terrenos comprendidos en los tres puntos siguientes y cuya suma supondrá el 20% del sector.

1.- Tal y como propone GESTIMED, se deberán incluir la totalidad de los terrenos del SG-15 CEMENTERIO que actualmente no sean de titularidad municipal dentro del área de reparto, restando su superficie de la asignada al 20% en el Macrosector VII. El agente urbanizador seleccionado deberá aportar mediciones e identificación de dichas superficies.

2.- Las parcelas del Macrosector VII, incluidas dentro del área de reparto, y que sumadas a la superficie del punto anterior y a la del siguiente, supondrán el 20% del total de la superficie del sector, serán las identificadas en el plano propuesto por el agente

urbanizador, con una anchura de 40 m, iniciándose la secuencia de Oeste a Este hasta completar el total del porcentaje indicado, comenzando la secuencia con las porciones correspondientes de las parcelas 12, 9020, 13, 324, etc de los polígonos 88 y 68, y que no estén involucrados en otros ámbitos por la misma técnica de adscripción. El agente urbanizador deberá aportar mediciones e identificación de dichas superficies.

3.- Dado que por medio del presente acuerdo se va a proceder a disolver la delimitación fijada en el PGOU de la U.E. 34, y los terrenos de la misma en parte van a integrar el nuevo sector y otra parte, además, va a integrar el área de reparto, será preciso tener en cuenta que el agente urbanizador deberá aportar mediciones e identificación gráfica de las superficies de dicho ámbito que pasan a formar parte del sector (linde Este del SUNP VI con el Barrio de San José, hasta la línea de fachada), y aquellas que además se incorporarán al área de reparto, bajo el criterio de que serán aquellos terrenos que teniendo la calificación de dotacionales, no otorguen la condición de solar a las parcelas colindantes. El resto de propietarios de dicha unidad de ejecución materializarán sus derechos en las parcelas edificables de su propiedad.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

B.- RESPECTO DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

4.- El sector comprenderá los límites siguientes:

NORTE: Hasta la línea de dominio público hidráulico.

OESTE: Se ampliará en el punto Noroeste hasta el puente sobre el río.

SUR: Se mantiene la actual delimitación, pero garantizando en todo caso el tratamiento integral de todas las propiedades afectadas para evitar franjas muertas entre el sector y los bienes que actualmente son dominio público.

ESTE: Idénticas consideraciones.

Se ampliará el sector hasta el encuentro con la línea de fachadas del Barrio San José. Asimismo, se comprenderán además aquellos terrenos que estando dentro del Barrio de San José sean necesario para evitar que los viales del ámbito no se estrangulen ni estrechen en su encuentro con el vial de Canet.

En el límite Noreste el sector se prolongará para abarcar los terrenos necesarios para ejecutar la obra de la rotonda de conexión prevista, a ambos lados del vial. Ello supone que los terrenos que actualmente están ocupados por las instalaciones de CONBO así como la nave al otro lado de la carretera quedarán involucrados en el ámbito como consecuencia de la redelimitación.

El agente urbanizador deberá aportar la documentación gráfica y las mediciones que resulten de esta redelimitación del sector.

Esta superficie servirá de base de cálculo para calcular la superficie del área de reparto del punto anterior.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

C.- RESPECTO DEL PARQUE DE RIBERA.

5.- Se deberá incluir el tratamiento íntegro de toda la franja norte colindante al cauce del río, fuera del dominio público hidráulico, como parque de ribera, desde el puente de la Residencia Sanitaria hasta la antigua Carretera de Canet.

Entre las determinaciones de dicho parque de ribera estará la compatibilización de la trama peatonal con una solución para el tráfico rodado, que deberá documentar el agente urbanizador como solución de conexión noreste una rotonda, en los términos que más adelante se indicarán. En ese sentido, la propuesta de planeamiento no puede pretender adoptar el modelo de “cul de sac” sino que debe prever un esponjamiento del tráfico hacia el norte, este y oeste que no incida exclusivamente en el vial internúcleos, infraestructura que pasaría a estar colapsada de seguir los términos de las dos propuestas presentadas.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

D.- RESPECTO DE LOS TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

Será preciso corregir la ubicación de los dotacionales, en los siguientes términos.

6.- Todos los terrenos en donde se localice el parque de ribera serán calificados como zona verde. Ello supone que afectará a terrenos que actualmente son de titularidad de la Seguridad Social, afectos al fin sanitario. Por ello será preciso entrar en conversaciones por parte de este Ayuntamiento con el ente público, a los efectos de ofrecerle la alternativa de ubicación de posibles ampliaciones del hospital, no hacia el norte donde se produciría un estrangulamiento de dicho parque sino con la orientación hacia el dotacional localizado en el punto 7.

7.- Se deberá apostar por el ensanchamiento del dotacional colindante a la Residencia Sanitaria en unos términos más amplios que los presentados en la propuesta, a los efectos de poder proponer a la Seguridad Social una alternativa de permuta de localización de usos públicos. No es admisible la ubicación al norte que se hace del mismo, en forma de L.

8.- Por otra parte, el dotacional escolar se ubicará en un punto céntrico, al lado del vial internúcleos, a los efectos de integrarlos en la ciudad y atender las demandas de la misma.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

E.- RESPECTO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

9.- Se establece un mínimo del 30% del total del número de viviendas con el carácter de protegidas, debiéndose reflejar en la documentación gráfica su ubicación.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

F.- OTRAS CONSIDERACIONES.

11.- Este Ayuntamiento en distintos ámbitos con usos similares ha aprobado coeficientes correctores, con una orientación distinta a la propuesta en la alternativa seleccionada, valorando al alza el terciario, porque la realidad de mercado tiene esa tendencia de precios más altos en la comparativa con otros usos, en concreto los residenciales. A su vez, en dichos ámbitos se ha establecido una diferencia mayor de la vivienda colectiva con el resto de los usos residenciales que la que figura en la propuesta.

Por otra parte, se deberá fijar el coeficiente corrector correspondiente para las viviendas protegidas del ámbito, no contemplado en la propuesta.

12.- Analizada la configuración de la parcela destinada a dicho uso terciario, con un ancho de 100 m, se considera que la parcela mínima idónea es de 1000 m² (20 m de fachada X 50 m de fondo).

13.- En cuanto a las condiciones objetivas de edificación de las parcelas deberá amoldarse a la/s zonificación/es correspondientes del Plan General para cada tipología y uso, sin que se admitan otras distintas.

→ SE HA CUMPLIMENTADO

Observación

Los coeficientes homogeneizadores adoptados son:

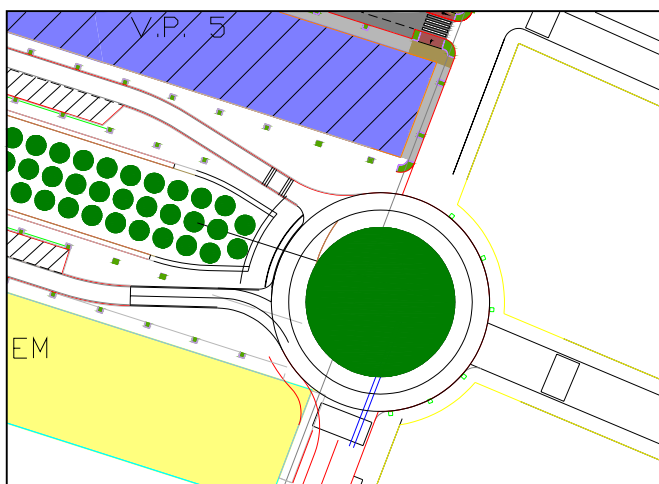
	ACTUAL	ANTERIOR	DIFERENCIA
TERCIARIO	1	0.9	-0,1
RES. UNIFAMILIAR	1,326		
RES.COLECTIVA BAJA	1,2	1.05	+0,15
RES.HILERA		1.1	
RES.COLECTIVA	1,1	1	+0,1
VPO	0,6		

Como vemos en el cuadro las variaciones no son sustanciales, ya que se ha optado por eliminar el terciario exclusivo con lo que los contenidos del acuerdo ya no son de estricta aplicación. Sin embargo, y como aclaración cabe precisar que, a nuestro juicio, estos coeficientes solo pueden gravar aprovechamientos y no suelo, por lo que aun reconociendo la validez de la alegación, no cabe aceptar el coeficiente sobre el valor del suelo.”

Por parte de los servicios técnicos de obras de urbanización se recogen las siguientes precisiones de cumplimiento inexcusable y que se deberán recoger en futuras documentaciones de planeamiento a presentar ante el Ayuntamiento:

“Examinada la documentación presentada el 19/04/06 con N-RE 23.452 consistente en Plan Parcial y documento de Homologación del SUNP VI, presentado por la mercantil Residencial Sector 2 Oeste, S.L., por parte de estos Servicios Técnicos y en base a determinar la idoneidad de las obras de conexión exterior previstas en dicha alternativa, se informa que:

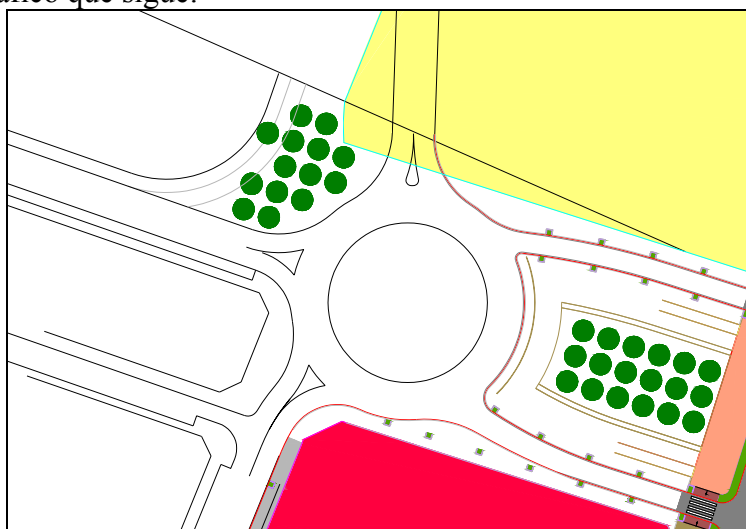
- La conexión viaria con la Avda/Periodista Azzati no es concordante con la planeada con el SUNP-VI-Este, materializándose una rotonda que no coincide con las previsiones que refleja el presente PAI. Dicha infraestructura afecta al sistema viario como se muestra en el gráfico que sigue:



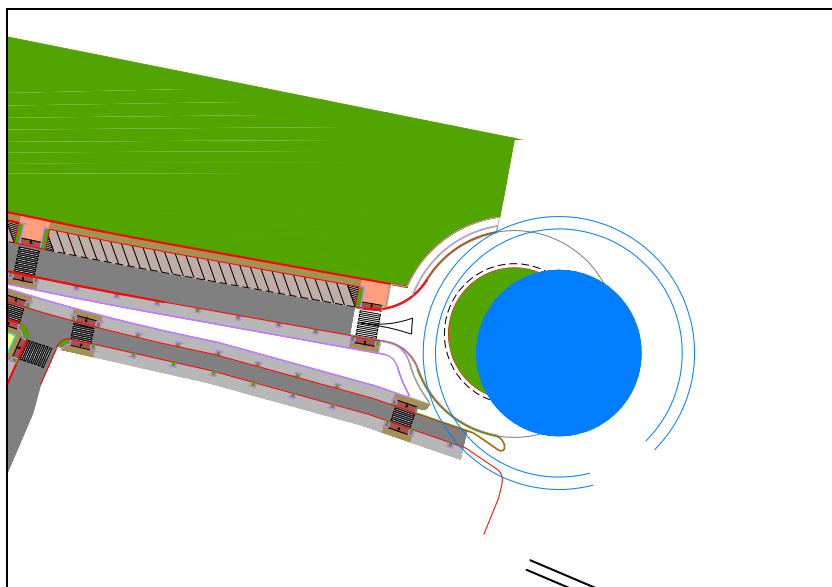
- Igualmente, las alineaciones previstas en Avda/Periodista Azzati no coinciden con las previstas en el PGOU, dado que la alineación del SGES-15 Cementerio no es coincidente en el presente PAI, y la de las manzanas VP-5 y VP-10 no coincide con la prevista en el terciario junto a la

U.E.-34.

- Por otra parte indicar que dicha vía no es, a fecha de hoy, municipal, debiendo prever las afecciones de la misma al tratarse de una carretera de Diputación, así como obtener las autorizaciones correspondientes.
- El encuentro con el vial del sector residencial Mini-fe, en fase de ejecución, no es correcto desde el punto de vista del tráfico viario. Dado que se origina un cambio de sección viario así como un segundo acceso al Hospital de Sagunto, entendemos que la mejor solución pasa por intentar emplazar una rotonda como la que se muestra en el gráfico que sigue:



- Del mismo modo se aprecia que la rotonda a ejecutar al final de la Avda/Periodista Azzati no coincide, ni en tamaño ni en posición, con la indicada en los SSTMM (grafiada en azul), siendo la proyectada menor en dimensión y no estando centrada con la Avda/Periodista Azzati ni con la prolongación de la C/Sierra Calderona.



- En la rotonda de intersección con el vial norte y el eje central, se aprecia que tampoco se han estudiado los accesos a la misma, por lo que deberá adaptar el bulvar, conforme en el primer caso indicado para el correcto funcionamiento viario.
- En general, los radios de giro de las vías principales, y sobretodo en las intersecciones y accesos a rotondas son insuficientes.
- Existen obras, fuera del ámbito marcado (p.ej. Mini-Fe, proximidades a UA-34, Avda/Alfredo Simón Gurumeta,...), que deberán ser adaptadas a cargo de la urbanización al tratarse de obras de conexión con el suelo consolidado. La misma indicación ha de hacerse respecto del camino paralelo al Oeste del vial de Diputación al que entronca el vial norte, y que deberá por tanto adecuarse.
- El límite con la UA-34 se realizará estudiando la sección del vial generado, esto es, manteniendo un ancho de calzada y aceras uniforme.
- La previsión de prolongación de la vía de servicio junto al vial internúcleos será coincidente con que se está ejecutando en la unidad residencial “Mini Fe”, al menos en lo que respecta a la alineación de calzada. Asimismo, el acceso provisional creado a dicha vía por éste último PAI, será anulada en el momento entre en funcionamiento la rotonda de nueva implantación en el vial internúcleos.
- Deberá prever la realización de carril bici en la zona verde en el margen de Ribera, así como en el bulvar central hasta el nuevo acceso del Hospital de Sagunto.
De todo lo cuál se le da traslado a los efectos oportunos.”

Obra en el expediente el informe favorable emitido por parte de la Conselleria de Educación de fecha 5.3.2007, sobre la idoneidad de los dotacionales educativos.

Igualmente obra informe favorable de la Dirección del Hospital sobre la ampliación y respectiva reducción (para convertirlo en zona verde) del dotacional sanitario. Sin embargo la Conselleria de Sanidad no ha emitido informe hasta la fecha.

Por otra parte, el arquitecto municipal también ha informado lo siguiente:

“Tras la modificación sufrida por las necesidades del mapa escolar, y que fue informada favorablemente, y aprobada en acuerdo plenario, se presenta el documento refundido correspondiente.

Tan solo habría que añadir un apunte a la normativa, en concreto:

4. VIALES PRIVADOS DE USO PUBLICO

Se establece en el plan una red viaria privada que será de acceso público.

Las viviendas que den a la misma, se considerarán que tienen la característica de viviendas exteriores.

Régimen detallado de uso.

Se admite el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

Se permite la construcción de aparcamientos en el subsuelo del mismo pero no los accesos,, rampas, escaleras... que deberán integrarse dentro de la zona edificable. Los propietarios del suelo de estos viales con aprovechamiento en sótano deberán urbanizar la superficie con las características que tiene establecidas el Ayto. para los proyectos de urbanización, y serán concretadas en el momento de solicitar y conceder la oportuna licencia de edificación.

Consideramos exigible añadir:

Las viviendas que den a la misma, se considerarán que tienen la característica de viviendas exteriores y **se tratarán siempre como fachadas.**

Se permitirá igualmente que dichos espacios privados puedan mancomunarse con servicios comunes igualmente privados.

Se informa favorablemente. “

Junto con los extremos indicados se deberá tener en cuenta las correcciones indicadas sobre el parámetro de la parcela mínima antes indicada en el resultando nº 2 (contestación al recurso de la Sra. Gil Domingo).

RESULTANDO Nº 4.- CAMBIO DE LA MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN.

En el acuerdo plenario de fecha 29.9.2005 se señalaba lo siguiente:

“7.- Este Ayuntamiento, en relación con su aprovechamiento resultado de la cesión gratuita obligatoria de los propietarios, procederá a abonar al agente urbanizador en la modalidad de EN TERRENOS, en la proporción propuesta por el agente urbanizador en su plica jurídico económica, es decir, el 33%. Dado que dichos terrenos tienen la afección legal de construcción de vivienda protegida en todo caso, está se extenderá a las parcelas que agente urbanizador perciba del Ayuntamiento, en concepto de retribución.”

Por medio del presente acuerdo se procede a realizar el oportuno cambio de criterio de forma que la modalidad de retribución escogida será la de pago por el Ayuntamiento al agente urbanizador EN METÁLICO de su retribución, lo que atienden a un criterio de mejor gestión de los recursos municipales.

Es admisible el cambio de criterio en este momento ya que:

- Todavía no se ha formalizado ningún contrato con el agente urbanizador que vincule a ambas partes, por lo que es admisible en estos momentos los cambios que se formulen por el Ayuntamiento. No suponen una alteración unilateral de los términos de un contrato por que el mismo no está firmado.
- Atiende a la fórmula de retribución preferente establecida en el PAI (pago en metálico como fórmula supletoria) por lo que no se desnaturaliza ni altera el esquema definido por el agente urbanizador en su propuesta.

En el desarrollo del debate, el Sr. García se ausenta momentáneamente de la sesión.

Durante el debate, el Grupo Municipal de EU propone que el expediente quede sobre la mesa. Propuesta que, sometida a votación, es rechazada por 5 votos a favor de EU y SCP, 11 votos en contra de PSOE, BLOC-EV y SP y 7 abstenciones de PP y Sr. García (ésta última en aplicación del art. 100.1 del ROF).

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor de PSOE, BLOC-EV, PP y SP, 4 votos en contra de EU y 2 abstenciones de SCP y Sr. García (ésta última en aplicación del art. 100.1 del ROF), ACUERDA:

PRIMERO: Estimar parcialmente el recurso interpuesto por la Sra. Gil Domingo y desestimar los recursos de reposición interpuestos, por los motivos y en los términos indicados en la parte expositiva.

SEGUNDO: Considerar que la documentación presentada por la entidad RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE S.L. en fecha 19.4.2007, RE 20.450, consistente en Plan Parcial y documento de Homologación, cumplen con los condicionantes de ordenación impuestas en el acuerdo de fecha 29.9.2005, con los matices y condicionantes indicados en la parte expositiva.

TERCERO: Remitir la citada documentación a la Conselleria de Territorio a los efectos de que la misma proceda a su aprobación definitiva.

En estos momentos el Sr. García se reintegra a la sesión.

5 APROBACIÓN DEFINITIVA CAMBIO USO DOTACIONAL UA-36. EXPTE. 37/06-PL

RESULTANDO Nº 1.- ACUERDO PLENARIO DE 28.12.2006.

El pleno de la Corporación, en su sesión de fecha 28.12.2006, adoptó el siguiente acuerdo:

“Antecedentes:

Por parte de la Conselleria de Educación, en fecha 20.11.2006 se ha emitido informe, con el siguiente tenor:

“Se acepta la nueva ubicación y superficie de la parcela educativa E4, propuesta en MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARCELA ESCOLAR EN PLAYA, EQUIPAMIENTO ESCOLAR/Z. VERDE DE SAGUNT, objeto de este informe, en cuanto se adopten las medidas y modificaciones en las calificaciones de la parcelas que actualmente no estén calificadas como educativas y necesarias para cubrir las necesidades escolares de los sectores informados. En concreto, deberán ser calificada como equipamiento de uso educativo: la parcela de 12.000 m2 de la nueva parcela E4 de 15.500 m2, la parcela T1 de 33.016 m2 y la parcela resultante de unir la parcela E2 de 4.045 m2 y la parcela E1 de 7364 m2 (suprimiendo el vial que los separa).

Resultarán innecesarias para la construcción de centros de enseñanza de Régimen General las parcelas a las que se refiere este informe e identificadas como E5, situada en la UE B3 del PERI I, cuya descalificación fue informada desfavorablemente el 19 de abril de 2005 (expte 03/147); las parcelas cercanas al cementerio, T2 y T3; y la parcela E6, de forma alargada e irregular.”

Dicho informe hay que situarlo en el contexto de las relaciones mantenidas por el Ayuntamiento con la Conselleria de Educación para definir, con una visión global y de conjunto, las necesidades escolares existentes en el núcleo del Puerto de Sagunto, así como localizar las ubicaciones más idóneas de los centros escolares y educativos.

Lo que determina la necesidad de realizar una serie de adaptaciones del planeamiento vigente. Parte de ellas afectan a los terrenos calificados como dotacionales en la UE 36 del PGOU.

Ordenación urbanística vigente en los terrenos.

Como se ha visto el informe señala que es preciso crear *una parcela resultante de unir la parcela E2 de 4.045 m2 y la parcela E1 de 7364 m2 (suprimiendo el vial que los separa).*

Es decir, el espacio intermedio tiene la calificación de viario.

Medidas a adoptar:

Será preciso adoptar las medidas de modificación del planeamiento oportunas. Dado el carácter de viario que tiene la calificación vigente, el cambio a otro uso dotacional público no se puede adoptar por el procedimiento simplificado del antiguo art. 58.4 de la LRAU y del actual art. 59.3 de la LUV, que señala que:

“3. Los Planes deberán especificar el uso previsto para cada reserva de uso dotacional público distinguiendo entre zona verde, deportivo-recreativo, educativo cultural,

asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales. No obstante, la administración podrá establecer en aquéllas cualquier uso dotacional público ajustándose a las siguientes reglas:

a) ***Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transportes de personas, vehículos, fluidos o señales.***

b) *En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.*”

En el presente caso, dicho informe de la Administración afectada, al margen del Ayuntamiento, que es la Conselleria de Educación, ya existe, que es el indicado de fecha 20.11.2006.

Dado el carácter de viario, es precisa la instrucción de un expediente de modificación de planeamiento. Las previsiones son la propias de la ordenación pormenorizada, dado que el viario a recalificar tiene la consideración de red secundaria, por lo que la aprobación definitiva de la modificación le corresponderá al Ayuntamiento.

A la vista de lo expuesto SE ACUERDA por el Pleno de la Corporación:

PRIMERO: La apertura de un período de información pública durante un mes de la modificación puntual del PGOU con objeto alterar la calificación de la del viario intermedio entre la parcelas escolares ubicadas en la UA 36, a los efectos de configurar una parcela escolar única resultante de unir la parcela E2 de 4.045 m2 y la parcela E1 de 7364 m2 (suprimiendo el vial que los separa).

SEGUNDO: Ordenar su publicación en el DOGV y en un diario no oficial de tirada provincial.”

RESULTANDO Nº 2. ACTUACIONES DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

El acuerdo se publicó en el Diario El LEVANTE de fecha 24.1.2007, así como en el DOCV nº 5467, de 9.3.2007.

Durante el período de información pública de un mes no se han formulado alegaciones ni reparos de ningún tipo.

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Inforamtiva Permanente de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Ayuntamiento Pleno, por 19 votos a favor de PSOE, BLOC-EV, PP, SP y SCP y 4 abstenciones de EU, ACUERDA:

PRIMERO: Adoptar acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU que tienen como objeto alterar la calificación de la del viario intermedio entre la parcelas escolares ubicadas en la UA 36, a los efectos de configurar una parcela escolar única resultante de unir la parcela E2 de 4.045 m2 y la parcela E1 de 7364 m2 (suprimiendo el vial que los separa).

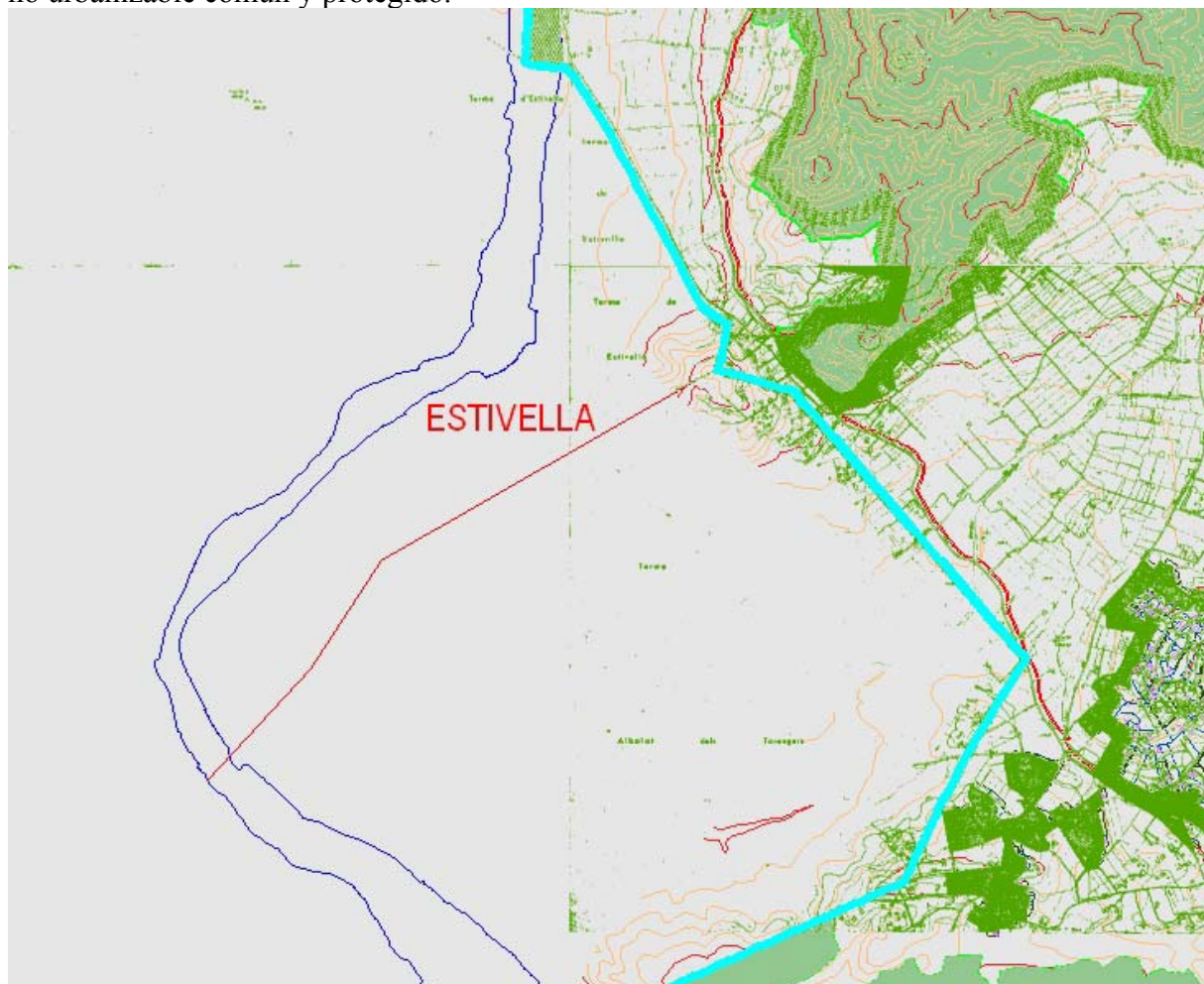
SEGUNDO: Ordenar la publicación de la presente parte dispositiva en el BOP.

6 CONCIERTO PREVIO PGOU DE ESTIVELLA. DICTAMEN MUNICIPAL. EXPTE. 11/07-PL

Visto el oficio de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 5.3.2007, sobre el concierto previo de PGOU de Estivella.

Visto el contenido del informe del arquitecto municipal, que expresamente señala:

“El TM. de Estivella en su zona de contacto con SAGUNT, está calificado como suelo no urbanizable común y protegido.



En cuanto a las magnitudes de suelo, de acuerdo con el cuadro, resulta:

Población 1.075 habitantes

Población 1.161 (según padrón municipal 15-4-2001)

		Residencial	Industrial	Terciario	Dotacional	Rústico protegido	Rústico no protegido
Suelo Urbano	48,62	43,84	0	-	4,78	-	-
Urbanizable	54,41	46,29	8,12	-	-	-	-
No urbanizable	1.974,97	-	-	-	-	1.664	310,97
Término	2.078,00	90,13	8,12	-	4,78		

Estimación de densidad y edificabilidad relativos a los futuros suelos urbanizables (Pág. 42 . Memoria Informativa)

Suelo Urbano residencial	Super. M ²	Densidad vivi/Ha	Vivienda	Habitantes	Techo edificable	I.E.B.
La Baronia Colf	1.970,486	11	2.200	5.500	335.647	0,170

Les Carrasquetes	226,230	49	452	1.130	56.557	0.250
Ampliación casco norte	35.103	20	70	224	10.500	0,350
Ampliación casco sur	26.595	20	53	170	7.950	0,350
El Calvari	118.949	10	119	298	17.850	0,150
Penya Lisa	127.028	10	127	318	19.050	0,150
TOTAL	2.499.739		3.021	7.639	424.297	

De acuerdo a estas estimaciones previas el PG propuesto podría albergar 2.791 viviendas y 7.639 nuevos habitantes, que sumados a los 1.161 actuales supondría una población techo de 8.800 habitantes. Se ha estimado una ocupación media de 2,5 habitantes/vivienda.

CONCLUSIÓN

El PGOU previsto por Estivella no provoca incompatibilidad alguna con nuestro planeamiento. En cuanto a las previsiones de futuros suelos residenciales, al igual que informamos en situaciones similares, deberían exigirse y habilitarse una justificación para la obtención de sus recursos hídricos y energéticos, y la consiguiente eliminación de sus fecales.”

Considerando que el Pleno de la Corporación, en su sesión de octubre del 2006 adoptó el siguiente acuerdo:

“Examinada la documentación del concierto previo del PGOU de ESTIVELLA, es preciso hacer las siguientes consideraciones.

El documento de concierto previo contempla la delimitación de un sector, en suelo clasificado como Urbanizable de nueva creación que contempla la implantación de unas 1900 viviendas.

Dicha previsión forma parte de un proyecto unitario cuya superficie excede de la del término municipal de ESTIVELLA. Al parecer prevé la implantación de 1300 viviendas más en el municipio colindante de ALGIMIA DE ALFARA y de 1100 viviendas en el de TORRES-TORRES.

En ese sentido es preciso indicar que el Pleno, en su sesión ordinaria de marzo del 2006, adoptó acuerdo dirigido a la Conselleria del siguiente tenor literal:

“Asunto: Comunicación a la Conselleria de Territorio de la consideración del Ayuntamiento de Sagunto como parte interesada en expedientes de reclasificación del suelo no urbanizable en el área del CAMP DE MORVEDRE y municipios colindantes.

Un análisis de la actividad urbanística de planificación y de programación desarrollada en los últimos años en el ámbito del Camp de Morvedre y zona de influencia pone de manifiesto una serie de datos que generan cierta preocupación desde la perspectiva de preservación de los intereses de este Municipio de Sagunto.

Se parte de la idea de que este Ayuntamiento, cuando ha adoptado sus acuerdos en materia de planeamiento urbanístico, ha ponderado una serie de extremos y premisas que son decisivos a la hora de decidir sobre esta materia, sobre todo si lo que se estaba planteando suponían cambios o modificaciones respecto de las previsiones del Plan General vigente, de 1992.

Una de dichas premisas es la de contar con sus suficientes recursos hídricos y que además los mismos sean adecuados. Extremo que recientemente ha tenido un soporte legal expreso, en los términos del art. 19 de la ley de Ordenación del Territorio, 4/2004.

Y así, cuando ante este Ayuntamiento se han planteado propuestas particulares de reclasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable residencial, este Ayuntamiento ha expuesto expresamente argumentos con este contenido (acuerdo plenario de enero del 2005):

“ 2.- Supone una propuesta de reclasificación de suelo de gran entidad, la primera planteada ante este Ayuntamiento desde la entrada en vigor de la LRAU y al respecto conviene señalar una serie de observaciones que deben actuar como premisas determinantes de la viabilidad de propuestas de este tipo.

A.- PRIMERA PREMISA: Necesidad de tener definida de forma cierta la suficiencia de los recursos hídricos de los que se dispone.

Así se parte de la consideración de que una de las características más significativas del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto de 1992 era su carácter sumamente ambicioso, planteando la unión de los dos núcleos urbanos, clasificando como suelo urbanizable superficies muy extensas de terreno, de difícil colmatación en el momento de su plasmación y aprobación, pero que la actual dinámica de desarrollo urbanístico ha llevado a que se encuentren programados casi en su totalidad, resultando, a nivel de acuerdos públicos, que se ha producido la unión jurídica de los dos núcleos, si bien su materialización física es una situación que no se producirá en tan corto plazo, siendo preciso un horizonte temporal de 4-6 años para su culminación.

En esas circunstancias, se detecta por parte de este Ayuntamiento, que en la programación de los terrenos ya clasificados por el PGOU-92 como urbanizables, existe una carencia muy significativa de determinadas infraestructuras y recursos, esenciales para un desarrollo urbanístico.

Y así, el caso más importante es el del agua potable. Este Ayuntamiento se encuentra en pleno proceso de reparto, con el resto de municipios y entidades públicas y privadas incluidas en el Camp de Morvedre y colindantes, del metro cúbico por segundo de agua. Proceso para el que se ha constituido el oportuno Consorcio, pero en el que todavía no se han adoptado ni decisiones ni acuerdos sobre la cuota que del total corresponde a cada municipio, y en concreto, la que corresponde al municipio de Sagunto.

Si a ello se une que el metro cúbico no es tal metro cúbico (las infraestructuras estatales están preparadas para aportar unos 800 l/segundo) y que la Confederación Hidrográfica del Júcar ya ha otorgado algunas concesiones sobre ese caudal (a SIDMED, un total de 150 l/segundo), la situación se vuelve cuanto menos crítica.

Queda para repartir entre todo el Camp de Morvedre y aledaños un total de 650 l/segundo. El consumo de Sagunto en estos momentos, con su actual desarrollo está cercano a los 250 l/segundo (que por cierto no cuentan con una concesión demanial definitiva). Si se parte del dato de que el desarrollo urbanístico residencial programado por este Ayuntamiento (más de 3 millones de m² de suelo) actualmente no consume agua, pero en un horizonte temporal relativamente corto sí demandará la misma, cuando se implanten sobre el terreno, lo que incrementará las cifras indicadas en una cantidad idéntica casi a la que actualmente se consume.

A ello se añade el suelo industrial, cuyo desarrollo y acuerdos municipales de Programación ha dado lugar a que el Pleno de esta Corporación solicitase a la Confederación Hidrográfica del Júcar la oportuna concesión. De ello hace más de dos años, sin que hasta la fecha haya existido contestación de ningún tipo por parte de la misma. Circunstancias sobrevenidas (previsión de una desaladora para el Polígono Químico) han llevado a que la actual demanda para el futuro suelo industrial de Sagunto correspondiente a polígonos de responsabilidad municipal se reduzca a unos 110 l/segundo, pero a lo que habrá que sumar la demanda de agua que exija la implantación de PARC SAGUNT, que por su entidad será muy significativa.

Ante esa situación, estando pendiente de definir la capacidad de suministro de agua que este Municipio puede proporcionar a sus urbanizaciones, en pleno procedimiento público de reparto entre todos los municipios y entidades de derecho público implicados, es evidente que no es posible adoptar decisiones de nueva programación de ámbitos territoriales tan significativos, de tanta superficie, ampliando la clasificación del suelo urbanizable a costa del no urbanizable.

La lógica y el sentido común señalan que es preciso primero saber de cuánta agua se dispone para poder saber cuánto suelo se puede reclasificar. No se pueden adoptar decisiones de reclasificación a las que después no se les pueda dar soporte con recursos tan esenciales como el agua.

Por eso, cuando un análisis de la alternativa presentada muestra que el suministro del agua de todo el ámbito se apoya en señalar que existe una planta potabilizadora, con una capacidad actual y una ampliación prevista, sin destacar siquiera su carácter supramunicipal, y se fundamentan en la técnica del simple enganche o conexión a infraestructuras que ni siquiera existen, ello evidencia una falta total de análisis de la problemática destacada.

Se entiende en definitiva que una PRIMERA PREMISA de cualquier propuesta de programación que reclasifique suelo no urbanizable debe ser la de apoyarse en datos ciertos que garanticen un suministro de agua potable del ámbito, dentro de las disponibilidades de las que realmente se disfruten por este municipio. Y por lo expuesto, ese extremo está pendiente de definir, siendo en consecuencia inadmisibile cualquier propuesta hasta que ese extremo se concrete.

Lo que se está señalando no es más que reflejo de la previsión legal del art. 19.3 de la LOTPP, 4/2004, cuando señala que los planes generales municipales establecerán limitaciones precisas a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad.”

Ante una actitud municipal que se juzga atiende a unos planteamientos razonables de autorizar y habilitar desarrollo urbanístico en función de los recursos de los que se dispone, se observa con preocupación como en municipios colindantes a este término, se está produciendo una dinámica de desarrollo urbanístico en la que, ante iniciativas privadas, se está procediendo a la aprobación provisional por parte de los respectivos Ayuntamientos de propuestas de reclasificación en suelo urbanizable residencial de cientos de hectáreas, muchas de ellas en el contexto de implantaciones de campos de golf. No le preocupa a esta Corporación municipal la implantación de las instalaciones deportivas en sí, sino el extraordinario uso residencial que lleva anejo, con miles de viviendas en algunas propuestas de reclasificación.

Es evidente que cada Ayuntamiento es libre de optar por el modelo de desarrollo urbanístico que considera más adecuado para sus intereses, extremo en el cual este Ayuntamiento no tiene nada que afirmar aunque las pueda considerar erróneas al permitirse cambios radicales del planeamiento municipal vigente por medio de modificaciones puntuales, a través de simples planes parciales de mejora, sin una visión global o de conjunta, en el contexto de la revisión del plan general. El marco normativo vigente ha establecido un procedimiento de planeamiento urbanístico bifásico en la que primero el Ayuntamiento, desde su perspectiva estrictamente municipal, y más tarde la Conselleria, con una visión más global y de conjunto, adoptarán las decisiones que consideren más adecuadas.

Sin embargo este Ayuntamiento observa con preocupación, desde la perspectiva de defensa exclusiva de sus intereses municipales, la gran cantidad de propuestas de reclasificación de suelo no urbanizable, que comprenden miles de viviendas de uso residencial. Así en prensa se leen todos los días noticias de propuestas en Almenara, en Torres-Torres, en Albalat dels Tarongers, en Estivella, etc. También es significativa la noticia aparecida conforme a la cual se ha reclasificado suelo no urbanizable en el municipio de Canet d' En Berenguer, del que no se ha dado cuenta a este Ayuntamiento de Sagunto.

Al respecto es preciso indicar que este Ayuntamiento no tiene ni ha tenido conocimiento formal de ninguna de esas propuestas resultando que sin embargo, además de ser en muchos o todos los casos, municipio limítrofe, es Administración afectada. En ese sentido, como se ha indicado en los términos trascritos, la infraestructura de agua que aporta el m3/segundo, es de carácter común a todo el área del Camp de Morvedre y a Municipios

colindantes. Los recursos hídricos que la misma aporta están pendientes de ser repartidos entre los distintos municipios beneficiarios. Es evidente que la misma no puede servir de soporte a nuevos desarrollos urbanísticos, apoyados en reclasificaciones puntuales, sin que antes se justifique que tiene capacidad de atender todas las demandas de los planes generales vigentes con carácter previo.

En consecuencia, la Conselleria de Territorio, en aquellos casos en los que las propuestas de reclasificación de suelo no urbanizable en el área de influencia de la infraestructura del m3/segundo, debería considerar como Administración afectada a este Ayuntamiento en todos aquellos casos en los que la propuesta de anteproyecto de urbanización evidencie que el suministro de agua para ese nuevo espacio se va a suministrar de la misma.

Lo contrario puede generar la situación irregular que se apruebe definitivamente propuestas de reclasificación de suelo no urbanizable que en un extremo tan crucial como el de suministro de agua se apoyen en una infraestructura de capacidad limitada y dejar sin la posibilidad de servicio real a aquellas sectores que no son más que un mero desarrollo del planeamiento vigente desde antes de la implantación de la infraestructura del agua.

La Conselleria debe actuar con una visión de conjunto y fiscalizar que las premisas en las que se apoyan la propuesta y los acuerdos municipales de aprobación provisionales son reales y no ficticios. Lo contrario generaría una situación de hechos consumados que perjudicaría a aquellos Ayuntamientos que han actuado dentro de un orden racional de uso de los recursos naturales y en concreto, de los hídricos.

A la vista de lo expuesto, SE PROPONE al Pleno de la Corporación:

PRIMERO: Solicitar de la Conselleria de Territorio que se emplace al Ayuntamiento de Sagunto como Administración afectada en todos los expedientes de reclasificación del suelo no urbanizable que se propongan ante aquella y que afecten al área de influencia de la infraestructura del suministro del agua potable del m3 /segundo.

Extremo que será de necesaria observancia en aquellos casos en los que la propia propuesta de reclasificación prevea expresamente el suministro por medio de esta infraestructuras o con cargo al mismo.”

Todas esas consideraciones realizadas por el Pleno y comunicadas a la Conselleria son totalmente trasladables a la presente situación. Y se extrae una conclusión: No es posible la reclasificación de nuevo suelo urbanizable cuyo suministro de agua se efectúe con cargo a la concesión del m3/segundo hasta que estén distribuidas y atendidas todas las demandas de los planes urbanísticos vigentes en el momento de aprobación del proyecto de dicha infraestructura hidráulica.

Si la Conselleria da el visto bueno a dicha reclasificación, con apoyo en dicha infraestructura, estará dejando sin soporte a previsiones urbanísticas anteriores de otros municipios, que no se podrían desarrollar.

Un desarrollo urbanístico en dicho municipio que acredite un suministro de agua distinto a la infraestructura del m3/segundo, NO SUSCITARÍA REPAROS DE NINGÚN TIPO. Por el contrario, SE DICTAMINARÍA DESFAVORABLEMENTE si dicha infraestructura hidráulica va a ser usada para suministrar dicha reclasificación en el municipio de ESTIVELLA, así como en los municipios colindantes.

A la vista de lo expuesto SE ACUERDA por el Pleno de la Corporación:

PRIMERO: La emisión de dictamen municipal al documento de concierto previo del municipio de ESTIVELLA en los términos indicados en la parte expositiva del presente.

SEGUNDO: Las anteriores consideraciones se hacen extensible al tratamiento de las aguas residuales, de forma que se establezcan para los crecimientos urbanísticos de carácter excepcional indicados infraestructuras de tratamiento de aguas residuales adicionales que no sobrecarguen las que se encuentran ubicadas en Sagunto.”

A la vista de todo lo expuesto, dado que en la documentación analizada se observa que se persiste en los mismos extremos indicados en su momento, el Ayuntamiento Pleno, por 18 votos a favor de PSOE, BLOC-EV, PP y SP y 5 abstenciones de EU y SCP, ACUERDA:

PRIMERO: La emisión de dictamen municipal al documento de concierto previo del municipio de ESTIVELLA en los términos indicados en la parte expositiva del presente. En consecuencia no es posible la reclasificación de nuevo suelo urbanizable cuyo suministro de agua se efectúe con cargo a la concesión del m3/segundo hasta que estén distribuidas y atendidas todas las demandas de los planes urbanísticos vigentes en el momento de aprobación del proyecto de dicha infraestructura hidráulica.

Si la Conselleria da el visto bueno a dicha reclasificación, con apoyo en dicha infraestructura, estará dejando sin soporte a previsiones urbanísticas anteriores de otros municipios, que no se podrían desarrollar.

Un desarrollo urbanístico en dicho municipio que acredite un suministro de agua distinto a la infraestructura del m3/segundo, NO SUSCITARÍA REPAROS DE NINGÚN TIPO. Por el contrario, SE DICTAMINARÍA DESFAVORABLEMENTE si dicha infraestructura hidráulica va a ser usada para suministrar dicha reclasificación en el municipio de ESTIVELLA, así como en los municipios colindantes.

SEGUNDO: Las anteriores consideraciones se hacen extensible al tratamiento de las aguas residuales, de forma que se establezcan para los crecimientos urbanísticos de carácter excepcional indicados infraestructuras de tratamiento de aguas residuales adicionales que no sobrecarguen las que se encuentran ubicadas en Sagunto.”

7 ADJUDICACIÓN CONCURSO SELECCIÓN SOCIO PRIVADO CONSTITUCIÓN EMPRESA MIXTA GESTIÓN CICLO INTEGRAL AGUA. EXPTE. 46/06-C

La Comisión Especial de Cuentas y Servicios Económicos, reunida el día 14 de Mayo de 2007 acordó dictaminar favorablemente por 7 votos a favor de (3 del PSOE, 3 del PP y 1 del BLOC), 1 voto en contra de EU y ninguna abstención, la siguiente propuesta de la Mesa de Contratación de la misma fecha:

“ La reunión ha sido convocada de conformidad con lo previsto en el art. 81 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y 87 de su Reglamento, al objeto de proceder a efectuar la propuesta de adjudicación del concurso para la selección de un socio privado para la constitución de una empresa de economía mixta par la gestión del ciclo integral del agua,

Por la Presidenta de la Mesa, se da cuenta del informe emitido por el Sr. Interventor, Ingeniero Municipal y los Técnicos adjudicatarios del contrato de asistencia técnica para la el estudio e informe de las distintas propuestas presentadas, sobre las ofertas admitidas y la puntuación otorgada a cada una de ellas en base a los criterios de adjudicación de naturaleza técnica y económica establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

De acuerdo con las valoraciones descritas, las ofertas quedan con las siguientes puntuaciones:

RESUMEN VALORACIÓN					
CONCEPTO VALORADO	EMPRESAS				
	AGUAS DE VALENCIA	AQUALIA	VALORIZA AGUA	AQUAGEST LEVANTE	URBASER
1. OFERTA TÉCNICA	54,4	37,35	41,7	51,65	45,2
1.1. SISTEMAS DE GESTIÓN	18,65	11,9	15,55	17,4	15,7

RESUMEN VALORACIÓN					
CONCEPTO VALORADO	EMPRESAS				
	AGUAS DE VALENCIA	AQUALIA	VALORIZA AGUA	AQUAGEST LEVANTE	URBASER
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	3	2	2,75	3	2,55
MODELOS MATEMÁTICOS	3	1,9	2,1	3	2,1
MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	2,6	2,3	2,7	2,6	2,5
SISTEMA DE LECTURA DE CONTADORES	2,75	0	2,55	2,75	2,55
SISTEMAS DE INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y TELEMANDO	2,55	2,75	2,55	2,8	2,55
GESTIÓN DEL CICLO COMERCIAL	0,95	0,75	0,95	0,9	0,85
GESTIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	0,8	0,5	0,8	0,8	0,8
CAMPAÑA DE INFORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN	1	0,5	0,75	1	1
CONTROL DE CALIDAD	1	0,6	0,2	0,4	0,6
GESTIÓN AMBIENTAL	1	0,6	0,2	0,15	0,2
1.2. PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	8	5,25	6,1	8	6,1
1.3. PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO	7,75	4	6,1	7,75	5,75
1.4. MEDIOS HUMANOS, TÉCNICOS Y MATERIALES	4	4,5	4	4	5
1.5. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD DEL AGUA POTABLE	4,5	3,75	2,75	3,75	3,25

RESUMEN VALORACIÓN					
CONCEPTO VALORADO	EMPRESAS				
	AGUAS DE VALENCIA	AQUALIA	VALORIZA AGUA	AQUAGEST LEVANTE	URBASER
1.6. PLAN DE MEJORA DEL RENDIMIENTO DE LA RED A.P.	5	5	4,5	4,5	4,5
1.7. PLAN DE CONTROL DE VERTIDOS	3	0,95	0,7	2,75	0,9
1.8. PLAN DE AHORRO ENERGÉTICO	3,5	2	2	3,5	4
2. OFERTA ECONÓMICO-FINANCIERA	31	29	26,65	28,75	29,5
2.1. ESTUDIO ECONOMICO DE VIABILIDAD	6	4	1,65	3,75	4,5
2.2. APORTACIÓN DEL SOCIO PRIVADO	10	10	10	10	10
2.3 CANON INICIAL	10	10	10	10	10
2.4. PORCENTAJE DE AGUA DE CONSUMO	5	5	5	5	5
TOTAL	85,40	66,35	68,35	80,40	74,7

conclusión

Según se refleja en el apartado 4.2.5. RESUMEN, el orden de las empresas en función de la valoración asignada (de mayor puntuación obtenida a menor puntuación) es la siguiente:

ORDEN	EMPRESA	PUNTUACIÓN
1	AGUAS DE VALENCIA	85,40
2	AQUAGEST LEVANTE	80,40
3	URBASER	74,7
4	VALORIZA AGUA	68,35
5	AQUALIA	66,35

Durante el debate, los grupos municipales de EU y SP, proponen que el asunto sea retirado del orden del día. Propuesta que, sometida a votación es rechazada por 8 votos a favor de EU, SP y SCP, 9 votos en contra de PSOE y BLOC-EV y 7 abstenciones de PP.

A la vista de la valoración técnica y económica y, considerando que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 81.2.3, el órgano de contratación adjudicará el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, debiendo, en caso contrario, motivar su decisión; de conformidad con la propuesta de la Mesa de Contratación y el dictamen de la Comisión Informativa Especial de Cuentas y Servicios Económicos, el Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor de PSOE, BLOC-EV y PP y 8 votos en contra de EU, SP y SCP, ACUERDA:

PRIMERO.- Adjudicar a la empresa AGUAS DE VALENCIA, (CIF A-46.000.477), el concurso convocado para la selección de un socio privado para la constitución de una

sociedad de economía mixta, junto con este Ayuntamiento, para la gestión del ciclo integral del agua de este Municipio, por cuanto es la empresa que mayor puntuación ha obtenido (85,40 puntos), teniendo en cuenta los criterios de valoración establecidos en los Pliegos, y cumple con los requisitos exigidos en la documentación técnica que ha servido de base a la licitación.

SEGUNDO.- La empresa a constituir se denominará AIGÜES DE SAGUNT, se registrará por los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, memoria y prescripciones técnicas y la propuesta presentada por el adjudicatario, y tendrá una vigencia de 25 años, contados a partir de la constitución mediante escritura pública.

TERCERO.- Requerir al adjudicatario para que en el plazo máximo de un mes contado desde la formalización del contrato, justifique, documentalmente, haber ingresado en Tesorería Municipal, la cantidad de 12.534.672’-€, en concepto de contraprestación económica por el uso de los bienes de dominio público afectos al servicio y demás ventajas inherentes a la exclusividad en la prestación de dicho servicio durante el plazo de vigencia de la empresa de economía mixta.

Hasta el 10 por 100 de la facturación anual por consumos Municipales será gratuito.

CUARTO.- AGUAS DE VALENCIA deberá suscribir y desembolsar, íntegramente, el importe de las 49 acciones de clase “B”, por un total nominal y efectivo de 1.715.000’-€, en un plazo máximo de 60 días naturales contados a partir del siguiente al de notificación al adjudicatario del concurso.

El adjudicatario vendrá obligado al pago de los impuestos devengados, anuncios de licitación y a cuantos otros gastos haya ocasionado la tramitación y resolución del concurso, así como en los que el Ayuntamiento tenga que afrontar para el estudio y valoración de las ofertas presentadas, si bien con el límite máximo de 12.000’- €. Una vez justificado el abono de estos gastos y simultáneamente a la firma de la escritura de constitución.

QUINTO.- Requerir al adjudicatario para que, en el plazo máximo de 15 días naturales contados desde que se notifique la adjudicación del contrato, justifique, documentalmente, haber ingresado en Tesorería Municipal, la cantidad de CIENTO CUARENTA MILL EUROS (140.000’-€), en concepto de garantía definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1.) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Cláusula sexta del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Asimismo, y, al amparo de lo preceptuado en el artículo 54.1) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, deberá concurrir el contratista a formalizar el contrato dentro del plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, acordándose la resolución del mismo si no pudiese formalizarse por causas imputables al empresario.

SEXTO.- Devolver la garantía provisional a los demás licitadores.

SEPTIMO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta, para la suscripción del oportuno contrato administrativo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia, se levanta la sesión, siendo las 10 horas y 20 minutos; de todo lo cual, como Secretario, doy fe.

CÚMPLASE: LA ALCALDESA.