



Entrada: 16379 RE (2 de diciembre de 2020)
Expediente: 30611/2016
Asunto: Informe para aprobación del proyecto de urbanización
Solicitante: D. Luis Escarcena Gil
Situación: **SURO-R1 "Saladavieja"**

Tras los informes realizados por este técnico, y sus correspondientes requerimientos, se presenta ahora nueva documentación referente al proyecto de urbanización en trámite.

Dado el tiempo que ha transcurrido desde la emisión del primer informe, se ha procedido a un análisis más completo del documento, además de comprobar que se cumplen los condicionantes del último informe realizado el pasado 29 de noviembre de 2017. Del análisis del documento presentado se hacen las siguientes observaciones:

- En lo referente a la **MEMORIA**:
 - o La memoria debe contener un apartado específico recogiendo las determinaciones relativas a la Gestión de Residuos procedentes de la Construcción y Demolición. El redactor lo que ha hecho es incorporar en la memoria el contenido completo del anejo, no siendo esto lo correcto. El anejo deberá ir en su documento correspondiente.

- En lo referente a los **ANEJOS**:
 - o No se adjunta en la documentación presentada los anejos de cálculos eléctricos de ningún tipo. Ni de media tensión, ni baja tensión, ni alumbrado (y su correspondiente estudio lumínico).
 - o Las redes de agua potable, pluviales y fecales, deberán obtener informe favorable de la concesionaria municipal del Servicio de Aguas, HIDRALIA S.A., actualizado a la fecha actual. Los informes presentados en el anejo de comunicaciones con organismos y compañías, tienen en ocasiones más de 15 años.
 - o Del mismo modo, la red de contraincendios propuesta en el sector deberá recibir *informe favorable del Consorcio de Bomberos*. Por tanto, antes de la aprobación definitiva de este proyecto, deberán presentar informe favorable al mismo por parte del Consorcio.
 - o La red eléctrica debe venir acompañada por el informe favorable al proyecto de electrificación del sector de la compañía suministradora, actualizado. Debe tramitarse ante Endesa los puntos de conexión, y las condiciones técnico-económicas del sector, así como la valoración económica de la ampliación de las instalaciones eléctricas generales.
 - o La red de telefonía propuesta debe igualmente venir acompañada con el visto bueno de la compañía suministradora del servicio. No se aporta el asesoramiento ante Telefónica S.A., y las canalizaciones proyectadas no recogen la canalización propia de fibra óptica.
 - o Las zonas reservadas para la colocación de los contenedores han de venir con la aprobación o visto bueno de CESPAS y el Departamento de Control Externo. Así como el diseño del recinto que albergue los contenedores.





- o A pesar de que ya se comentó en el anterior informe, no se ha realizado: Dentro del Anejo del cumplimiento del Decreto 293/2009 para la Accesibilidad, es necesario incorporar una declaración independiente y expresa, donde se justifique y motive, de manera suficiente, la imposibilidad del cumplimiento de las medidas de accesibilidad. Todo esto según el artículo 46.3 de la Ley 4/2017 del 25 de septiembre.
- o No se ha incluido el anejo de Justificación de precios. El mismo no sólo incluirá la descomposición de precios, sino el listado de precios de mano de obra, maquinaria y medios auxiliares, así como la justificación del coste indirecto que posteriormente se ha de aplicar a todos los precios. En la descomposición de precios aportada (que no está en Anejo, sino en Presupuesto) se han localizado precios con un 6% y un 3% de costes indirectos, esto hay que regularizarlo.
- o No se ha incluido anejo de Gas Natural al documento.
- o En lo referente al Anejo que recoge el Estudio de Seguridad y Salud:
 - No se acompañan los planos al Estudio.
 - El presupuesto de las medidas de Seguridad y Salud, está por debajo del 1% recomendable. Observando las unidades presupuestadas y sus costes se hacen las siguientes observaciones:
 - Precios de casetas prefabricas muy bajos. Por ejemplo una caseta de oficina según proyecto cuesta 180 €/mes, casi 3 veces menos del coste real.
 - Se aprecia que teniendo en cuenta el número de trabajadores medios en la obra, para tener una duración de 24 meses, hay pocos EPIs directos presupuestados.
 - Muy poca medición de cordón de balizamiento.
 - Falta mano de obra de mantenimiento y reposición de medidas...
- o En lo referente al Estudio de Gestión de Residuos, que tiene que venir desarrollado en su anejo correspondiente:
 - Los precios significados de gestión en vertedero no son correctos, están muy debajo de mercado. No es lo mismo gestionar un residuo de naturaleza pétreo, que uno potencialmente peligroso (muchísimo más caro). Ha de ser modificado.
- En lo referente al **PRESUPUESTO**:
 - o No es válida la estructura propuesta en el capítulo 12 del documento. La red de media tensión, la de baja tensión y el alumbrado público deben tener un capítulo independiente. Como al parecer el presupuesto de estos capítulos se desarrolla en el anejo de instalaciones eléctricas, entonces la unidad que debe aparecer no puede ser "Partida Alzada", si no algo así como "UD. Medidas contenidas en el Anejo Eléctrico, referente a media tensión" o similar. Aún así, es recomendación de éste técnico, que aunque en el anejo se incluya este presupuesto, dichos precios deben formar parte del PRESUPUESTO, y por tanto de los cuadros de precios, justificación de precios, y mediciones generales





- o Los contenedores soterrados, los proporciona la concesionaria del servicio de recogida de residuos sólidos, por lo tanto no hay que presupuestarlos. Lo único que hay que prever es la obra necesaria en los recintos donde éstos contenedores de ubicarán. Por eso es necesario recopilar el informe favorable de CESP, a través del Departamento de Control Externo.

- En lo referente a los **PLANOS**:
 - o La red de Telefonía grafiada no ha recibido el asesoramiento correspondiente de la compañía suministradora. En los detalles no se aprecia la canalización de tritubo, propia de la fibra óptica.
 - o No existen planos de Media Tensión, Centros de Transformación, Baja Tensión y Alumbrado Público.
 - o No se han grafiado las acometidas a parcelas en la red de pluviales. Deben incorporarse teniendo en cuenta la topografía y las dimensiones de cada parcela.
 - o La ubicación del nuevo depósito proyectado debe ser consensuada con HIDRALIA S.A., así como realizar un mejor ajuste a la urbanización y terrenos existentes. Esto quiere decir, que ***no es válida*** la ubicación actual planteada. Además es conocido por este técnico, la construcción de un nuevo depósito en la zona, por lo que es muy importante obtener el consenso de HIDRALIA S.A., a la instalación proyectada.
 - o En los planos de señalización se han detectado que los pasos de peatones no se han proyectado según la normativa municipal. Las acerados no deben sufrir alteraciones en su plano vertical, y por tanto, todos los pasos de peatones han de ser elevados, y cumpliendo con la normativa municipal al respecto. En la avenida principal (vial 1), hay que redistribuir los mismos, de los 8 existentes pasaremos a 7. Conservaremos dos pasos peatonales a cada lado de las rotondas, y un único paso en las intersecciones con los viales secundarios (siempre al mismo lado.
 - o En los planos de señalización, los pasos de peatones se tendrán que poner de tal modo que tras ellos no haya plazas de aparcamientos, antes de la intersección.

- En lo referente a las **CONDICIONES GENERALES**:
 - o Se grabará en todas las tapas de arqueta el nombre del servicio al que pertenecen: agua potable, riego, fecales, pluviales, alumbrado, electricidad, telefonía, telecomunicaciones,...
 - o Es preciso que el documento sea visado en Colegio Profesional correspondiente para su aprobación definitiva.
 - o **Es preciso que el documento sea informado por el técnico responsable municipal de áreas verdes, parques y jardines.**





En vista de todo lo anterior, sin perjuicio de otros informes de esta Delegación, se informa el proyecto en sentido **DESFAVORABLE**, debiendo presentar antes de su aprobación inicial un nuevo documento reformado del Proyecto de Urbanización, donde se corrijan todas las deficiencias señaladas anteriormente, y en general todas las correcciones precisas para cumplir con la normativa aplicable a los proyectos de urbanización. Se presentarán una copia impresa, así como otra copia en formato digital-CD, con los planos en formato dwg.

Lo cual se informa desde el punto de vista técnico y a los efectos oportunos; no obstante, el órgano municipal competente decidirá lo que estime más conveniente para los intereses municipales.

Documento firmado electrónicamente al margen

