



EXPTE. I- POBLES: 2020/OFI_01/000176

INFORME TECNICO VALORATIVO MEMORIA TECNICA (JUICIO DE VALOR).

PROCEDIMIENTO: CONTRATACION DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO JURIDICO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL P.E. VALPARK

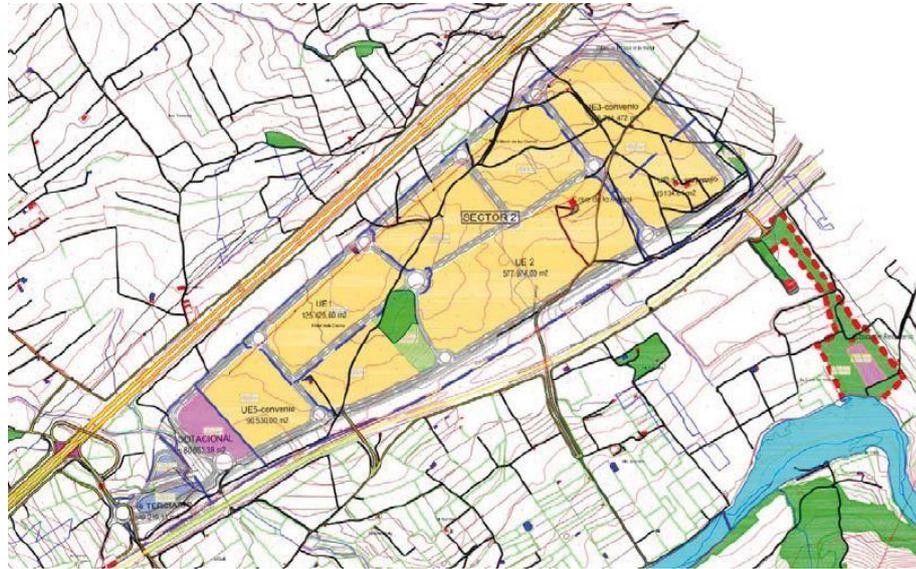
Visto la Providencia de Alcaldía de fecha de 3 de Agosto, con relación a la Mesa de Contratación para la evaluación de la Memoria Técnica, presentada por los licitadores, en la cual se indica que por el técnico que suscribe se emita Informe al respecto, en el plazo de 10 días, procedo a Informar.

1.- ANTECEDENTES

Según se describe en el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el objeto y las necesidades del contrato de asistencias jurídica que permita a desarrollar de forma definitiva el Plan Especial del Parque Estratégico Empresarial Estratégico La Mar de Dins (Valpark) actualmente parado a consecuencia de los problemas existentes en él, tanto por lo que hace a la ejecución del propio proyecto como a la situación de las fincas, las zonas verdes o el suelo dotacional. Se han presentado dos licitadores:

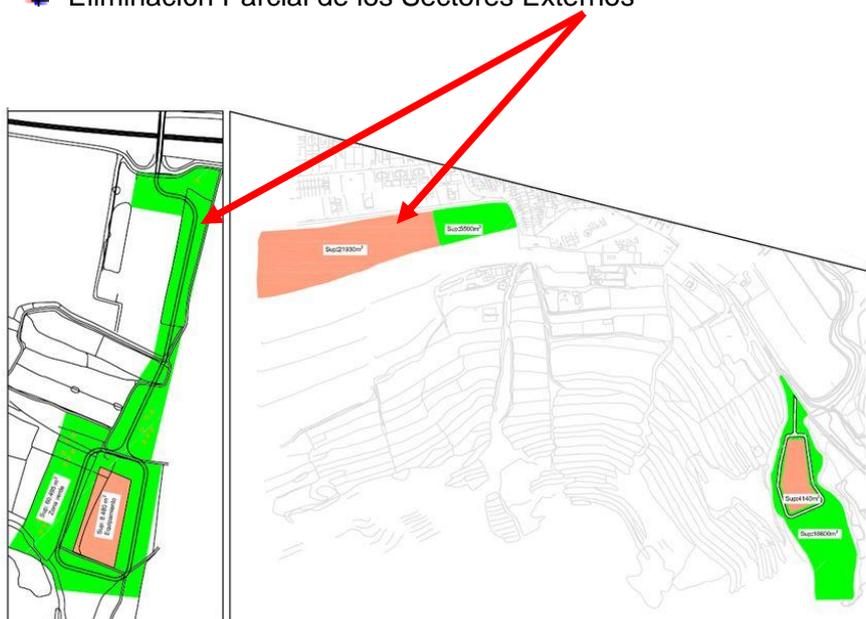
- ✚ Dña. Ana M^a. Falomir Faus, con DNI con DNI 73.549.966-Z, RE 1.295/2020.
- ✚ D. Luis Estelles Nogueras, con DNI 22.547.581-Z, RE 1.239/2020





Que los criterios para evaluar, con un máximo de 50 puntos, atenderán a la claridad de la Memoria, conforme a las necesidades de este Ayuntamiento, con relación al Plan Especial, reflejadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas y que en síntesis son:

- ✚ Reducción de Gastos de Urbanización y Gestión
- ✚ Eliminación Parcial de los Sectores Externos



- ✚ Facilitación de la Ejecución del P.E., por sectores y/o U.E.

Generar aproximadamente 100.000 m2 de suelo dotacional destinados a zonas verdes computables, todo ello sin modificar las manzanas edificables y por tanto sin repercutir en los aprovechamientos repartidos o convenidos y además con la ventaja de no incorporar a ningún nuevo propietario.

Se persigue implementar los suelos dotacionales, que en la actualidad quedan externos al ámbito sectorial, dentro del mismo, evitando reducciones drásticas y atendiendo para ello a un nuevo planteamiento que respete las parcelas edificables en su situación jurídica actual.

En cualquier caso, el ajuste del suelo dotacional puede requerir de ajustes de poco calado respecto de los estándares vigentes que podrán ser solicitados a través de los mecanismos previstos en el citado anexo IV, Artº 6.3 de la vigente LOTUP.

Que a la vista de dichos criterios entre otros, procedo a Informar de las dos Memorias presentadas.

2.- INFORME

2.1.- MEMORIA DE ANA M^a. FALOMIR FAUS

Que con relación a la Memoria presentada por Dña. Ana M^a. Folamir Faus, hace una descripción de las características del Plan Especial, conforme a la descripción de la publicación en el BOP del mismo y de las explicaciones esquemáticas que le fueron facilitadas por este Técnico.



Punto 1.- Con relación a los Problemas de inscripción proyecto de Reparcelación de la UE-1 y UE-2B, hace mención a un examen exhaustivo, de los proyectos de reparcelación aprobados y de la situación concursal. Dicho precepto es Genérico, pues en la actualidad, las Reparcelaciones están finalizadas, con sus anejos rectificativos, de las adjudicaciones efectuadas en una u otra UE, correspondiente a Plataformas Logísticas Vallada SL., y en fase final para su inscripción, una vez completada la documentación del Administrador Concursal.

Punto 2.- Con relación a la Gestión del Plan Especial, aunque incide en la posibilidad de ejecución mediante las diferentes UE; y menciona la posibilidad de modificación del Proyecto de Urbanización, con lo que ello conlleva de retraso y tramitación; obvia el criterio que apuesta este Ayuntamiento, que es la venta de los Terrenos y que los nuevos propietarios/inversores, procedan a la ejecución parcial de las Obras de Urbanización, siendo a su cargo las mismas, así como toda la documentación técnica y tramites que proceda

Punto 3.- Con relación a la Gestión y obtención de los suelos dotacionales y zonas verdes exteriores al Sector, pero que computan para la obtención del mismo. No apuesta decididamente por la Modificación del Plan Especial y reducción de Estándares, lo deja como una posibilidad a estudio, cuando este punto es vital para la supervivencia del propio Plan Especial y concatenada mente del Ayuntamiento, que como se ha manifestado inicialmente, el deseo es avatar costos, facilitar el acceso a nuevos inversores y ejecución de las diferentes UE, a cargo de los inversores, y que se hagan cargo igualmente de la gestión y afección a Servicios Básicos, Red Primaria, etc,, con los convenios que diera lugar-



Que a la vista de todo ello y dado que la Memoria, No apuesta decididamente por la Resolución de los Problemas que arrastra este Ayuntamiento, con relación al Valpark, si no hace un estudio Válido, pero Generico, y sobre todo No apuesta por la Reforma del Plan Especial, para minoración de estándares externos, cuando sí es posible, conforme a lo indicado en al Anejo IV, apartado 6.3 de la vigente LOTUP.

2.2.- MEMORIA DE LUIS ESTELLES NOGUERAS

Establece en su propuesta, cinco puntos de actuación, siendo significativos, los reflejados en el punto dos, Reducción de Costos de Urbanización, el tercero, Modificación del Plan Especial, apostando por la reducción de suelos dotaciones y zonas verdes externas que lacran económicamente al Ayuntamiento Actual; e incide respetando los estándares urbanísticos, proyectos de reparcelación y convenios de gestión ya aprobados, para evitar posibles indemnizaciones, objeto clave de este Ayuntamiento.

Igualmente apuesta por el desarrollo por fases o UE; e incide en un punto muy relevante, Estudiar la posibilidad de habilitar actividades y usos provisionales compatibles en el ámbito de actuación de cada hasta que se reinicien las obras de urbanización del ámbito, ello facilitaría el acceso de Nuevos propietarios, que simultanearan las obras de urbanización del sector, con Licencias Provisionales, aunque se afectaran Servicios Básicos, infraestructuras y Viales de la red Primaria, pudiendo resarcirse, mediante convenios, cuando se ejecuten las otras UE. Esa visión, de acelerar el proceso de ejecución, es la apuesta decida por este Ayuntamiento

Con todo ello, se podía garantizar las premisas indicas en la cabecera de este Informe, a saber:



- ✚ Reducción de Coste de Urbanización, sin mermas de calidad

- ✚ Revisión al Alza de los Terrenos, consecuencia de su puesta en Uso.

- ✚ Reducción del ámbito Superficial de la Actuación, supresión de los suelos externos, justificando los estándares con la reducción que proceda según lo indicado en el punto anterior, Anejo IV Artº 6.3. de la LOTUP, bien entendido, que la localidad de Vallada, tiene exceso de Zonas Verdes y PQL..

- ✚ Facilidad de Establecimiento de Inversores y/o Empresas, que hicieran su propia Gestión y Ejecución, evitando gastos al Ayuntamiento, con las facilidades de otorgar Licencias de Uso Provisional.

Todo ello, son las expectativas que persigue este Ayuntamiento, por lo cual la Memoria de Luis Estelles Nogueras, se adecua a dichos criterios

3.- CONCLUSIONES

A la vista de lo Informado se puede concluir y recalcar lo siguiente, para establecer un **JUICIO DE VALOR**

Las necesidades del Ayuntamiento en relación con el Plan Especial son las siguientes, por orden de prioridad:

PRIMERO.- Suprimir los Suelos Dotacionales Externos

El Ayuntamiento ha apostado desde el inicio por la supresión de las dotaciones externas o por la reducción de estándares. Por dicho motivo se ha puesto en contacto con la Conselleria competente en materia de urbanismo, para ver la viabilidad de esta propuesta, recibiendo respuesta afirmativa de la misma. Por dicho motivo, el ayuntamiento ha procedido a la contratación de un equipo técnico para proceder a ello.



En este sentido, la propuesta de Luis Estelles, a diferencia de Ana Falomir, va dirigida directamente a la reducción o supresión de la dotaciones externas, considerando , por ello, que la proposición del Sr Estelles se ajusta más a las necesidades del Ayuntamiento,.

SEGUNDO.- Proyecto de Urbanización

Ambas propuestas detectan la lacra que supone el coste que supone la ejecución definitiva del Proyecto de Urbanización.

Ana Falomir propone la modificación del Proyecto de Urbanización y sacarlo a licitación, para su ejecución

Luis Estelles propone formulación de un análisis viabilidad económica, a fecha actual, del Parque Empresarial Valpark, con el objeto de reducir los costes de urbanización del Sector.

El Ayuntamiento carece de medios económicos para atender una modificación del Proyecto de Urbanización, atendiendo a los elevados costes de ésta, Por eso considera, que deben ser los nuevos gestores o propietarios de los terrenos, lo que gestionen las modificaciones correspondientes para reducir los costes de urbanización. Se considera interesante, la propuesta de realizar un estudio de viabilidad económica actualizada del ámbito.

TERCERO.- Proyecto de Reparcelación en la UE-1

El Ayuntamiento ha aprobado o convenido la gestión de diversas unidades de ejecución, habiéndolas llevado al registro de la propiedad. Existen otras dos aprobadas y pendientes de inscripción, la UE-2-B y la UE-1.



Ana Falomir, propone estudiar la documentación de todos los proyectos de reparcelación, para ajustar los excesos y defectos de aprovechamiento existentes entre las unidades, planteando incluso la modificación de los proyectos de reparcelación ya aprobados.

Luis Estelles, no dice nada al respecto

Los problemas de los proyectos de reparcelación no se encuentran en los excesos y defectos de aprovechamiento, que están completamente justificados, sino en la descripción de dicha justificación en la Memoria del Proyecto de Reparcelación de la UE-2-B. Por lo tanto, cualquier propuesta de modificación de proyectos de reparcelación ya aprobados, supone un riesgo de indemnización para el Ayuntamiento.

CUARTO.- Usos provisionales

Luis Estelles plantea la posibilidad de estudiar posibles propuestas de usos provisionales, que no alteren el destino principal de las parcelas

Ana Falomir nada dice al respecto.

Esta opción se considera interesante, por cuanto, en tanto se pueda gestionar o finalizar el desarrollo del sector, se puedan implantar actividades de forma provisional, ajustándolo a lo que establece la norma.

A tenor de ello, se hace la siguiente propuesta de puntuación.-

- **ANA M^º. FALOMIR FAUS..... 30 PUNTOS**
- **LUIS ESTELLES NOGUERAS..... 45 PUNTOS**

Y para que conste y surta a los efectos oportunos firmo la presente electrónicamente, como Arquitecto Técnico Municipal, en lugar y fecha indicados al margen.

