

Ajuntament de Sagunt

Informació pública de l'Acord de 28 de gener de 2014, del Ple, d'aprovació de les bases particulars de programació de l'àmbit siti entre els carrers Níquel, Urani, Coure, plaça dels Metalls i prolongació de l'avinguda del Delta. Expedient número 21/13-PL. [2014/1865]

Informació pública de l'Acord de 28 de gener de 2014, del Ple, d'aprovació de les bases particulars de programació de l'àmbit siti entre els carrers de Níquel, Urani, Coure, plaça dels Metalls i prolongació de l'avinguda del Delta. Expedient número 21/13-PL.

El Ple de la corporació municipal, en la sessió ordinària del dia 28 de gener de 2014, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Bases particulars de programació de l'àmbit siti entre els carrers Níquel, Urani, Coure, plaça dels Metalls i prolongació de l'avinguda del Delta. Expedient 21/13-PL.

1. Inici de la programació.

L'article 130.6 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), estableix que:

«6. L'Ajuntament podrà igualment acordar d'ofici, sense necessitat de petició particular, la gestió indirecta d'una actuació integrada, i iniciar els tràmits que s'establixen en els articles següents.»

Fent ús de la potestat esmentada, es proposa l'inici d'esta programació.

2. Bases generals aplicables.

Als efectes de l'article 131.1 de la LUV, este programa es regirà, a més de per les previsions que s'inclouen en estes bases particulars, per les bases generals de programació al municipi de Sagunt, aprovades definitivament en la sessió ordinària del Ple de data 28 de setembre de 2006, i publicades íntegrament en el *Butlletí Oficial de la Província* (BOP) de data 23 d'octubre de 2006.

Complementant estes bases generals, en relació amb este àmbit, caldria tindre en compte les següents determinacions.

Determinació primera. Ordenació urbanística vigent a l'àmbit de l'actuació integrada

Cal remetre's als antecedents que consten en l'expedient de la Secció d'Urbanisme amb referència 16/11 PL.

L'acord plenari d'aprovació definitiva de l'ordenació detallada és el de la sessió plenària ordinària de febrer de 2012.

L'ordenació detallada fins ara vigent de l'àmbit és la següent:

Ayuntamiento de Sagunto

Información pública del Acuerdo de 28 de enero de 2014, del Pleno, de aprobación de las bases particulares de programación del ámbito sito entre calles Níquel, Uranio, Cobre, plaza de los Metales y prolongación de la avenida del Delta. Expediente número 21/13-PL. [2014/1865]

Información pública del Acuerdo de 28 de enero de 2014, del Pleno, de aprobación de las bases particulares de programación del ámbito sito entre calles Níquel, Uranio, Cobre, plaza de los Metales y prolongación de la avenida del Delta. Expediente número 21/13-PL.

El Pleno de la corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Bases particulares de programación del ámbito sito entre las calles Níquel, Uranio, Cobre, plaza de los Metales y prolongación de la avenida del Delta. Expediente 21/13-PL.

1. Inicio de la programación.

El artículo 130.6 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), establece que:

«6. El Ayuntamiento podrá igualmente acordar de oficio, sin necesidad de petición particular, la gestión indirecta de una actuación integrada, iniciando los trámites que se establecen en los artículos siguientes.»

En uso de la citada potestad, se propone el inicio de la presente programación.

2. Bases generales aplicables.

A los efectos del artículo 131.1 de la LUV, el presente programa se regirá, además de por las previsions que se contemplan en las presentes bases particulares, por las bases generales de programación en el municipio de Sagunto, aprobadas definitivamente en la sesión ordinaria del Pleno de fecha 28 de septiembre de 2006, y publicadas íntegramente en el *Boletín Oficial de la Provincia* de fecha 23 de octubre de 2006.

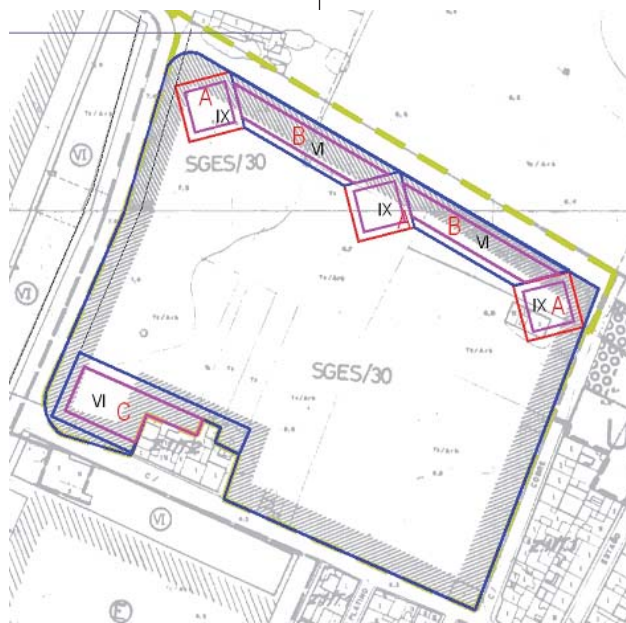
Complementando a dichas bases generales, en relación con el presente ámbito, habría que tener en cuenta las siguientes determinaciones.

Determinación primera. Ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada

Es preciso remitirse a los antecedentes obrantes en el expediente de la Sección de Urbanismo con referencia 16/11 PL.

El acuerdo plenario de aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada es el de la sesión plenaria ordinaria de febrero de 2012.

La ordenación pormenorizada, hasta ahora vigente, del ámbito es la siguiente:



SGES 30		27063							
	<i>Illa</i>	<i>Sup. (m²)</i>		<i>N. plantes</i>	<i>Aprof. (m²t)</i>	<i>Coef. edif (.m²t/m²)</i>	<i>Densitat (viv/ha)</i>	<i>N. vvdes (110 m²t)</i>	<i>Habs.</i>
	A	484	3	9	13068				
	A (àtic)	256	3	1	768				
	B	928	2	6	11136				
	B (àtic)	569	2	1	1138				
	C	1247	1	6	7482				
	C (àtic)	682	1	1	682				
Suma parcial					34274	1,266	120	312	935
Sòl patrimonialitzable		4555 m²	16,83 %						
Sòl destinat a EE.PP.		22508 m²	83,17 %						

* * * * *

SGES 30		27063							
	<i>Manzana</i>	<i>Sup. (m²)</i>		<i>Nº plantas</i>	<i>Aprov. (m²t)</i>	<i>Coef. edif (.m²t/m²)</i>	<i>Densidad (viv/ha)</i>	<i>Nº vvdas. (110 m²t)</i>	<i>Habs.</i>
	A	484	3	9	13068				
	A (ático)	256	3	1	768				
	B	928	2	6	11136				
	B (ático)	569	2	1	1138				
	C	1247	1	6	7482				
	C (ático)	682	1	1	682				
Suma parcial					34274	1,266	120	312	935
Suelo patrimonializable		4555 m²	16,83 %						
Suelo destinado a EE.PP.		22508 m²	83,17 %						

Paràmetres i índexs més significatius.

Àmbit de la UE: 27.063 m².
 Índex d'edificabilitat: 1,266 m² sostre/m².
 Edificabilitat objectiva: 34.274 m² sostre.
 Superfície de l'espai privat: 4.555 m².
 Superfície de sòl dotacional dins de la UE: 22.508 m².
 Densitat màxima: 120 vivendes/ha.
 Nombre de vivendes: 312.
 Nombre d'habitants: 935.

Respecte a l'aprofitament tipus.

Àmbit de la UE: 27.063 m².
 Edificabilitat objectiva: 34.274 m² sostre.
 Aprofitament tipus: 1.2664 m² sostre/m².
 Aprofitament patrimonialitzable: 1.1397 m² sostre/m².
 Superfície de l'àrea de repartiment: 27.063 m².

La localització del 30 per cent d'aprofitament residencial afecte a la construcció de vivenda protegida i que és d'un total de 8.915 m² de sostre, es localitzarà a la integritat de l'illa C, que preveu un total de 7.482 m² de sostre residencial. Els restants 1.433 m² de sostre afecte es localitzaran a l'illa B.

Els següents espais del subsòl, amb trama roja i en una superfície de 3.540 m², tindran la qualificació d'aparcament:

Parámetros e índices más significativos.

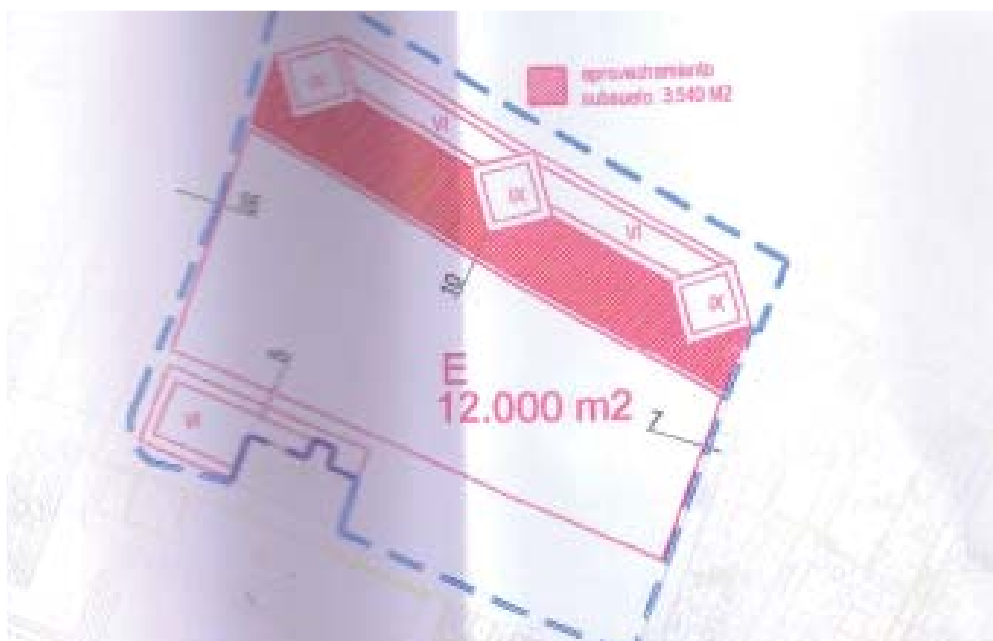
Ámbito de la UE: 27.063 m².
 Índice de edificabilidad: 1,266 m²/m².
 Edificabilidad objetiva: 34.274 m².
 Superficie del espacio privado: 4.555 m².
 Superficie de suelo dotacional dentro de la UE: 22.508 m².
 Densidad máxima: 120 viviendas/ha.
 Número de viviendas: 312.
 Número de habitantes: 935.

Respecto al aprovechamiento tipo.

Ámbito de la UE: 27.063 m².
 Edificabilidad objetiva: 34.274 m².
 Aprovechamiento tipo: 1.2664 m²/m².
 Aprovechamiento patrimonializable: 1.1397 m²/m².
 Superficie del área de reparto: 27.063 m².

La localización del 30 por ciento de aprovechamiento residencial afecto a la construcción de vivienda protegida y que es de un total de 8.915 m² de techo, se localizará en la integridad de la manzana C, que prevé un total de 7.482 m² de techo residencial. Los restantes 1.433 m² de techo afecto se localizarán en la manzana B.

Los siguientes espacios del subsuelo, con trama roja y en una superficie de 3.540 m², contarán con la calificación de aparcamiento:



La qualificació dels 22.508 m² de sòl dotacional serà, en una superfície de 12.000 m², com a instal·lacions educatives i escolars. La resta, com a esportives i viari.

Les condicions d'edificació del dotacional educatiu/escolar seran les següents:

Coefficient d'edificabilitat: 1,00 m²/m².

Coefficient d'ocupació de parcel·la: 50 %.

Distàncies a límits o façanes: sense limitació.

Nombre de plantes: 3.

Altura de cornisa: 12 m.

Formes dels edificis i les seues cobertes: sense limitació.

Nombre de places d'aparcament: igual que el nombre d'unitats docents.

FITXA DE GESTIÓ

a) La situació de cada una d'estes respecte a la seqüència lògica del desenvolupament del pla, establint les que requereixen una programació prèvia d'altra o altres actuacions integrades.

–Es preveu una unitat d'execució única, envoltada de trama urbana ja consolidada o en estat de programació avançat.

b) Les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada.

Esta seria funcionalment autònoma atés l'estat de consolidació dels àmbits contigus, sense perjudi que la connexió amb la rotonda de l'antiga carretera de la Diputació en millore la connectivitat per fer innecessari l'ús de la xarxa viària de la trama urbana consolidada. Tots els servicis urbanístics es dotaran amb la simple connexió a la xarxa municipal de servicis executada en els àmbits contigus.

c) La delimitació de les unitats d'execució.

Unitat d'execució única.

d) Les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus.

Es tracta d'una àrea únic. En definitiva l'àrea de repartiment seria la unitat d'execució.

Normes urbanístiques (suposa una remissió a l'article 116 i següents de les normes urbanístiques del PGOU).

Són els propis de la zonificació Z3. T1 del PGOU, que atendria les següents previsions de les normes urbanístiques del PGOU de 1992

«Secció quinta. Normes particulars de Z.3.

USOS

A.116. A les illes/zona qualificades com a Z.3/T.1 correspon, d'acord amb les seues característiques d'assentament de nova edificació col·lectiva, el següent règim de toleràncies:

La calificación de los 22.508 m² de suelo dotacional será, en una superficie de 12.000 m², como instalaciones educativas y escolares. El resto, como deportivas y viario.

Las condiciones de edificación del dotacional educativo/escolar serán las siguientes:

Coefficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m².

Coefficiente de ocupación de parcela: 50 %.

Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.

Número de plantas: 3.

Altura de cornisa: 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: igual que el número de unidades docentes.

FICHA DE GESTIÓN

a) La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del plan, estableciendo las que requieren de previa programación de otra u otras actuaciones integradas.

– Se prevé una unidad de ejecución única, rodeado de trama urbana ya consolidada o en estado de programación avanzado.

b) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

La misma sería funcionalmente autónoma dado el estado de consolidación de los ámbitos contiguos, sin perjuicio de que la conexión con la rotonda de la antigua carretera de la Diputación mejore su conectividad al hacer innecesario el uso del viario de la trama urbana consolidada. Todos los servicios urbanísticos se dotarán con la simple conexión a la red municipal de servicios ejecutada en los ámbitos colindantes.

c) La delimitación de las unidades de ejecución.

Unidad de ejecución única.

d) Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

Se trata de un área único. En definitiva el área de reparto sería la unidad de ejecución.

Normas urbanísticas (supone una remisión al artículo 116 y siguientes de las normas urbanísticas del PGOU).

Son los propios de la zonificación Z3. T1 del PGOU, que atendería a las siguientes previsions de las normas urbanísticas del PGOU de 1992

«Sección quinta. Normas particulares de Z.3.

USOS

A.116. A las manzanas/zona calificadas como Z.3/T.1 corresponde de acuerdo con sus características de asentamiento de nueva edificación colectiva el siguiente régimen de tolerancias:

ZONA/ILLA	USOS	GRAU/TIPUS
Z.3/T.1	PREFERENT	
	Vivendes	2
	ALTERNATIUS	
	Comercials	3.1
	Hotellers	–
	Recreatius	2
	Oficines	3
	Garatge-Ap.	6
	TOLERATS	
	Excepcionalment IU	2
	Tallers aut.	7

TIPUS D'EDIFICACIÓ

A.117. S'autoritza tot tipus d'edificació que, quan calga per la seua singularitat, podrà materialitzar-se per mitjà de l'oportuna tramitació d'un estudi de detall.

En el cas d'edificacions obertes o aïllades, caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

La línia de façana podrà recular-se de l'alineació del carrer a fi de formar espais lliures. En qualsevol cas caldrà envoltar l'alineació amb un element diferenciador. No es permeten cossos sòlids d'altura major d'1,10 m.

RÈGIM D'ALTURES

A.118. Als solars que donen a carrers amb diferents altures de cornisa i nombre de plantes permeses:

–Quan els carrers siguen coincidents podrà edificar-se amb l'altura i nombre de plantes majors fins al doble de l'amplària del carrer amb menor aprofitament, sempre que siga menor que la profunditat edificable.

A partir d'eixe punt, l'edifici tindrà les altures i plantes corresponents al carrer amb menor aprofitament.

Si la profunditat del solar és igual o menor que el doble de l'amplària del carrer, per a evitar mitgeres sense buits, l'edifici es retirarà un mínim de 2 metres del límit a les plantes diferencials.

–Quan no siguen coincidents podrà edificar-se amb l'altura i nombre de plantes majors segons l'esquema de Z.1.

Quan el propietari d'un terreny construïska entre mitgeres, i per no esgotar els coeficients màxims d'edificabilitat deixe aquelles vistes, estarà obligat a donar-los tractament de façana, bé per un acord amb els contigus i a càrrec de qui construïx o per alçament del mur mitger sobre l'altura màxima autoritzada al seu projecte, a què es donarà inexcusablement el tractament obligat.

Les construccions per davall del pla límit es regularan de totes les façanes, fins i tot les interiors, segons la norma general.

FAÇANES

A.119. La composició de les edificacions serà lliure, encara que procurarà referir-se al caràcter de l'entorn.

a) L'altura mínima de volades serà de 3,50 m.

b) Es permeten volades a partir de l'altura mínima fins a un màxim de:

Carrers < 6 m 40 cm sense miradors

Entre 6 i 9 m 45 cm

Carrers > 9 m 60 cm

c) S'autoritzen miradors als edificis situats en carrers l'amplària dels quals en eixe punt supere els 6 m.

En solars que no formen cantó situats entre miradors d'edificis ja construïts, serà optatiu acollir-se a la nova normativa o continuar amb la volada dels contigus i amb el 50 per cent de la façana destinada a mirador.

d) Podran construir-se patis oberts a façana.

e) Separació a mitgeres de volades o buits, com a mínim 60 cm, llevat de constitució de servituds, i en este cas han de tractar-se homogèniament les façanes d'ambdós edificacions.

A.120. Parcel·les edificables. S'entendrà per solar edificable en esta zona:

ZONA/MANZ.	USOS	GRADO/TIPO
Z.3/T.1	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	–
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garaje-Ap.	6
	TOLERADOS	
	Excepcionalmente IU	2
	Talleres aut.	7

TIPO DE EDIFICACIÓN

A.117. Se autoriza todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un estudio de detalle.

En el caso de edificaciones abiertas o aisladas, se estará a lo dispuesto en las normas generales.

La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres. En cualquier caso deberá cercarse la alineación con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

RÉGIMEN DE ALTURAS

A.118. En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y número de plantas permitidas:

– Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 metros del lindero en las plantas diferenciales.

– Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el esquema de Z.1.

Quando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

Las construcciones por debajo del plano límite se retranquearán de todas las fachadas, incluso las interiores, según la norma general.

FACHADAS

A.119. La composición de las edificaciones será libre, aunque procurará referirse al carácter del entorno.

a) La altura mínima de vuelos será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la altura mínima hasta un máximo de:

Calles < 6 m 40 cm sin miradores

Entre 6 y 9 m 45 cm

Calles > 9 m 60 cm

c) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m.

En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos, será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 por ciento de la fachada destinada a mirador.

d) Podrán construirse patios abiertos a fachada.

e) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm, salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

A.120. Parcelas edificables. Se entenderá por solar edificable en esta zona:

a) El que tinga com a mínim 10 m de façana.

b) El que tinga façana inferior a la mínima i preveja la ubicació de vivendes grau 0 o 1.

Inicialment es preveu que les edificacions s'ajusten a les alineacions exteriors, amb les següents profunditats màximes:

– Fins a planta I. Sense límit, sempre que siguen usos diferents de vivenda.

– Planta II d'ara en avant, 18 m.

Podran redactar-se estudis de detall a fi que els paraments puguen regular-se per a construir edificis aïllats, modificant per tant, la profunditat establida més amunt, pel fet d'ajustar el volum

La mínima separació de 3 m regirà per a totes les disposicions de tipus aïllat dins d'una parcel·la, tant a límits com a vies o espais públics.»

A més de la remissió a l'articulat de les normes urbanístiques del PGOU per a eixa zonificació, cal tindre en compte la previsió següent:

Els projectes tècnics de les promocions hauran de tindre en compte el següent:

– Sol·licitar el certificat de l'aïllament acústic dels tancaments horitzontals i verticals tant de la façana com de mitgeres prèviament a la concessió de llicències d'ocupació.

– Realitzar una distribució interior adequada a la situació acústica, disposant cuines i banys a façana exterior i espais habitables a interior.

– Control del projecte d'execució respecte a la solució definitiva d'aïllament acústic.

Determinació segona. Necessitats i objectius que cal satisfer amb el programa d'actuació integrada

En relació amb els objectius quant a l'ordenació i com a base de motivació de la solució definitiva pretesa, cal remetre's a les consideracions recollides en l'expedient municipal de planejament de referència 16/11PL, assenyalat adés.

Sense perjudi d'això, cal destacar que s'està davant d'una porció de terrenys de dimensions considerables, més de 27.000 m², envoltada tota esta, excepte pel nord, de teixit consolidat del nucli urbà del Port de Sagunt, i que es troba en un intens nivell de degradació i deixadesa.

El desenrotllament del programa conclourà d'arrel i de forma definitiva esta problemàtica, a més de completar un teixit urbà coherent i lògic.

Sense oblidar l'obtenció i ús efectiu per la ciutadania d'un sòl dotacional públic de dimensions importants (més de 22.000 m²).

Cal destacar la circumstància de l'existència d'uns quants edificis fora d'ordenació dins de l'àmbit o contigus a este.

Se'n detecten diversos casos:

a) El que tenga como mínimo 10 m de fachada.

b) El que tenga fachada inferior a la mínima y prevea la ubicación de viviendas grado 0 o 1.

Inicialmente se prevé que las edificaciones se ajusten a las alineaciones exteriores, con las siguientes profundidades máximas:

– Hasta planta I. Sin límite, siempre que sean usos distintos a vivienda.

– Planta II en adelante. 18 m.

Podrán redactarse estudios de detalle con el fin de que los paramentos puedan retranquearse para construir edificios aislados, modificando por tanto, la profundidad arriba establecida, al ajustar el volumen

La mínima separación de 3 m regirá para todas las disposiciones de tipo aislado dentro de una parcela, tanto a lindes como a vías o espacios públicos.»

Además de la remisión al articulado de las normas urbanísticas del PGOU para esa zonificación, es preciso tener en cuenta la siguiente previsión:

Los proyectos técnicos de las promociones deberán tener en cuenta lo siguiente:

– Solicitar la certificación del aislamiento acústico de los cerramientos horizontales y verticales tanto de la fachada como de medianeras previamente a la concesión de licencias de ocupación.

– Realizar una distribución interior adecuada a la situación acústica, disponiendo cocinas y baños a fachada exterior y espacios habitables a interior.

– Control del proyecto de ejecución respecto a la solución definitiva de aislamiento acústico.

Determinación segunda. Necesidades y objetivos a satisfacer con el programa de actuación integrada

En relación con los objetivos a nivel de ordenación y como base de motivación de la solución definitiva pretendida es preciso remitirse a las consideraciones recogidas en el expediente municipal de planeamiento de referencia 16/11PL, antes señalado.

Sin perjuicio de ello, es preciso destacar que se está ante una porción de terrenos de dimensiones considerables, más de 27.000 m², rodeada toda ella, salvo por el norte, de trama consolidada del núcleo urbano del Puerto de Sagunto, y que se encuentra en un intenso nivel de degradación y dejadez.

El desarrollo del programa zanjará de raíz y de forma definitiva esta problemática, además de completar una trama urbana coherente y lógica.

Sin olvidar la obtención y uso efectivo por la ciudadanía de un suelo dotacional público de dimensiones importantes (más de 22.000 m²).

Se debe destacar la circunstancia de la existencia de varios edificios fuera de ordenación dentro del ámbito o colindantes al mismo.

Se detectan varios casos:



Tots estos ocupen sòl qualificat com a dotacional públic, i es va a procedir a derrocar-los sense reposició. Es destaca la circumstància que la qualificació com a dotacional de l'espai esmentat opera des de l'entrada en vigor del PGOU de 1992. D'esta manera, qualsevol construcció executada en este espai des d'eixa data no tindria consolidació patrimonial de cap tipus a favor dels seus titulars, en els termes de la legislació urbanística aplicable. Aspecte la concreció del qual és en tot cas objecte últim del projecte de reparcel·lació; però sobre el qual l'aspirant a agent urbanitzador ja ha de realitzar una labor d'identificació prèvia, per exigir-ho així l'article 126 de la Llei 16/2005, quan estableix:

«i) Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions la demolició, destrucció o erradicació de les qual exigisca la urbanització.»

Així com la seua valoració preliminar, tal com concreta el Decret 67/2006, ROGTU.

Eixa consideració es fa extensiva a qualsevol planta ornamental cultivada a l'àmbit després de la seua qualificació com a dotacional l'any 1992 i que tinga un valor d'indemnització notable o alt, si bé una primera anàlisi no ha detectat casos molt significatius. Per al seu titular es planteja l'òbvia possibilitat de la seua retirada i recol·locació abans de l'ocupació efectiva dels terrenys per part de l'Administració. El trasllat no pot generar drets d'indemnització si el seu cultiu ha sigut posterior a la qualificació dels terrenys com a dotacionals.

Sense perjudi de l'anterior i en els termes de la normativa reguladora del contingut de les bases, cal tindre en compte el següent sobre els objectius propis de la programació:

a) Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa.

1. A més de les operacions ordinàries que s'hauran de realitzar en este sentit, convé cridar atenció especial sobre una sèrie d'aspectes concrets que cal tindre en compte:

Hem de tindre en compte les de l'article 16 del Text Refós de la Llei del Sòl, Reial Decret Legislatiu 2/2008, que assenyala que, en este cas, el 10 per cent de l'aprofitament ponderat serà de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament. Diu este precepte que és obligació dels propietaris.

b) Entregar a l'administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què esta s'incloua, que fixe la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

En les actuacions de dotació, este percentatge s'entendrà referit a l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada atribuïda als terrenys inclosos en l'actuació.

Amb caràcter general, el percentatge a què es referixen els paràgrafs anteriors no podrà ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà permetre excepcionalment reduir o incrementar este percentatge de forma proporcionada i motivada, fins a arribar a un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en què el valor de les parcel·les resultants siga sensiblement inferior o superior, respectivament, al mitjà en els restants de la seua mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà determinar els casos i condicions en què siga possible substituir l'entrega del sòl per altres formes de compliment del deure, llevat de quan puga complir-se amb sòl destinat a vivenda sotmés a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es referix la lletra *b* de l'article 10.

Qüestió que ha sigut precisada pel Decret Llei autonòmic 1/2008, que ha fet una nova redacció de l'article 23 de la LUV 16/2005. En conseqüència, la cessió de l'aprofitament a favor de l'Administració, el 10 per cent del total de les unitats d'aprofitament o el percentatge que resulte de cessió obligatòria en el moment d'aprovació dels instruments de planejament i gestió corresponents, el serà lliure de càrregues d'urbanització. És una previsió reglada de caràcter legal que no admet discrecionalitat respecte d'això, vigent des de l'1 de juliol de 2007.

Todos ellos ocupan suelo calificado como dotacional público, y se va a proceder a su demolición sin reposición. Se destaca la circunstancia de que la calificación como dotacional de dicho espacio opera desde la entrada en vigor del PGOU de 1992. De esta forma, cualquier construcción ejecutada en dicho espacio desde esa fecha no contaría con consolidación patrimonial de ningún tipo a favor de sus titulares, en los términos de la legislación urbanística aplicable. Extremo cuya concreción es en todo caso objeto último del proyecto de reparcelación; pero sobre el que el aspirante a agente urbanizador ya debe realizar una labor de identificación previa, por exigirlo así el artículo 126 de la Ley 16/2005, cuando establece:

«i) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.»

Así como su valoración preliminar, tal y como concreta el Decreto 67/2006, ROGTU.

Esa consideración se hace extensiva a cualquier planta ornamental cultivada en el ámbito con posterioridad a su calificación como dotacional en el año 1992 y que tenga un valor de indemnización notable o alto, si bien un primer análisis no ha detectado casos muy significativos. Para su titular se plantea la obvia posibilidad de su retirada y recolocación antes de la ocupación efectiva de los terrenos por parte de la Administración. El traslado no puede generar derechos de indemnización si su cultivo ha sido posterior a la calificación como dotacionales de los terrenos.

Sin perjuicio de lo anterior y en los términos de la normativa reguladora del contenido de las bases es preciso tener en cuenta lo siguiente sobre los objetivos propios de la programación:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.

1. Además de las operaciones ordinarias que se deberán realizar en este sentido, conviene llamar especial atención a una serie de extremos concretos a tener en cuenta:

Es preciso tener en cuenta las del artículo 16 del Texto Refundido de la ley del suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, que señala que, en el presente caso, el 10 por ciento del aprovechamiento ponderado será de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento. Dice dicho precepto que es obligación de los propietarios.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa substituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra *b* del artículo 10.

Cuestión que ha sido precisada por el Decreto Ley autonómico 1/2008, que ha dado nueva redacción al artículo 23 de la LUV 16/2005. En consecuencia la cesión del aprovechamiento a favor de la Administración, el 10 por ciento del total de las unidades de aprovechamiento o el porcentaje que resulte de cesión obligatoria en el momento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes, lo será libre de cargas de urbanización. Es una previsión reglada de carácter legal que no admite discrecionalidad al respecto, vigente desde el 1 de julio de 2007.

2. Es recorda així mateix l'obligació legal d'afecció del 30 per cent de l'aprofitament de l'ús residencial a la promoció de vivenda protegida, en els termes de l'article 10 del Reial Decret Legislatiu 2/2008. Obligació distinta però interrelacionada amb les obligacions d'afecció derivades del patrimoni municipal del sòl. Eixa previsió ja apareix quantificada i localitzada en l'ordenació detallada vigent.

No obstant això, cal tindre en compte el que preveu la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.

«Disposició transitòria segona. Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida.

Durant un termini màxim de quatre anys comptador des de l'entrada en vigor d'esta llei, les comunitats autònomes podran deixar en suspens l'aplicació del que disposa l'article 10.1.b del Text Refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, determinant el període de suspensió i els instruments d'ordenació a què afecte, sempre que es complisquen, com a mínim, els requisits següents:

a) Que els instruments esmentats justifiquen l'existència d'un percentatge de vivenda protegida ja construït i sense vendre al municipi, superior al 15 per cent de les vivendes protegides previstes o resultants del planejament vigent i una evident desproporció entre la reserva legalment exigible i la demanda real amb possibilitat d'accedir a les vivendes.

b) Que estos instruments d'ordenació no hagen sigut aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'esta llei o que, en el cas d'haver sigut aprovats, no disposen encara de l'aprovació definitiva del projecte o projectes d'equidistribució necessaris.»

Cosa que podria aplicada a este àmbit de programació.

3. A l'efecte d'agilitzar la gestió de la vivenda protegida que resulte de titularitat municipal en concepte d'excedent d'aprofitament (cessió del 10 per cent de l'aprofitament ponderat i lliure de càrregues), i de conformitat amb el que estableix l'article 409.7 del ROGTU, es preveu expressament la possibilitat recollida en l'article esmentat en el sentit que «s'habilita que l'urbanitzador pugua requerir a l'Ajuntament la compensació en diners de l'excedent d'aprofitament i de qualsevol element patrimonial que formalment siga patrimoni municipal del sòl i estiga afecte legalment la construcció de vivenda protegida dins de l'àmbit. A estos efectes, haurà de preveure's la quantia de la compensació oferida en el requeriment en la proposició jurídicoeconòmica, sent susceptible de ser revisada per l'Ajuntament en el cas que no suposara l'import màxim legal admissible.»

Respecte als tres objectius legals de la programació consistents en:

b) Urbanitzar completament la unitat d'execució que constituïska l'objecte del programa i realitzar les obres públiques addicionals que es necessiten per a complir el que disposen els apartats següents, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.

c) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.

d) Complementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en allò que és necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles reglamentàriament.

Caldrà ajustar-se a les determinacions específiques recollides en les prescripcions de les bases generals de programació aprovades definitivament en la sessió ordinària del Ple de data 28 de setembre 2006, i publicades íntegrament en el *Butlletí Oficial de la Província* de data 23 d'octubre de 2006. Amb caràcter adicional cal ajustar-se a les següents determinacions:

Primera. Determinacions respecte del Pla de Vials no Motoritzats del Terme Municipal de Sagunt

El Pla de Vials no Motoritzats del Terme Municipal de Sagunt aprovat pel Ple de la corporació el 24 de novembre de 2005 no té previsió de carrils bici a l'entorn pròxim d'este àmbit ni sobre este.

Segona. Determinacions sobre el tractament de l'espai públic localitzat per damunt del subsòl qualificat com a aparcament privat i comprés en els següents espais del subsòl, amb trama roja i en una superfície de 3.540 m², tindran la qualificació d'aparcament:

2. Se recuerda asimismo la obligación legal de afección del 30 por ciento del aprovechamiento del uso residencial a la promoción de vivienda protegida, en los términos del artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Obligación distinta pero interrelacionada con las obligaciones de afección derivadas del patrimonio municipal del suelo. Esa previsión ya aparece cuantificada y localizada en la ordenación pormenorizada vigente.

No obstante, es preciso tener en cuenta lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

«Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida

Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta ley, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.»

Lo que podría ser de aplicación al presente ámbito de programación.

3. A los efectos de agilitar la gestión de la vivienda protegida que resulte de titularidad municipal en concepto de excedente de aprovechamiento (cesión del 10 por ciento del aprovechamiento ponderado y libre de cargas), y de conformidad con lo establecido en el artículo 409.7 del ROGTU, se contempla expresamente la posibilidad recogida en dicho artículo en el sentido de que «se habilita a que el urbanizador pueda requerir al Ayuntamiento la compensación en dinero del excedente de aprovechamiento y de cualquier elemento patrimonial que formalmente sea patrimonio municipal del suelo y esté afecto legalmente a la construcción de vivienda protegida dentro del ámbito. A estos efectos, deberá reverse la cuantía de la compensación ofrecida en el requerimiento en la proposición jurídico-económica, siendo susceptible de ser revisada por el Ayuntamiento en el caso de que no supusiese el importe máximo legal admisible.»

Respecto a los tres objetivos legales de la programación consistentes en:

b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.

c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

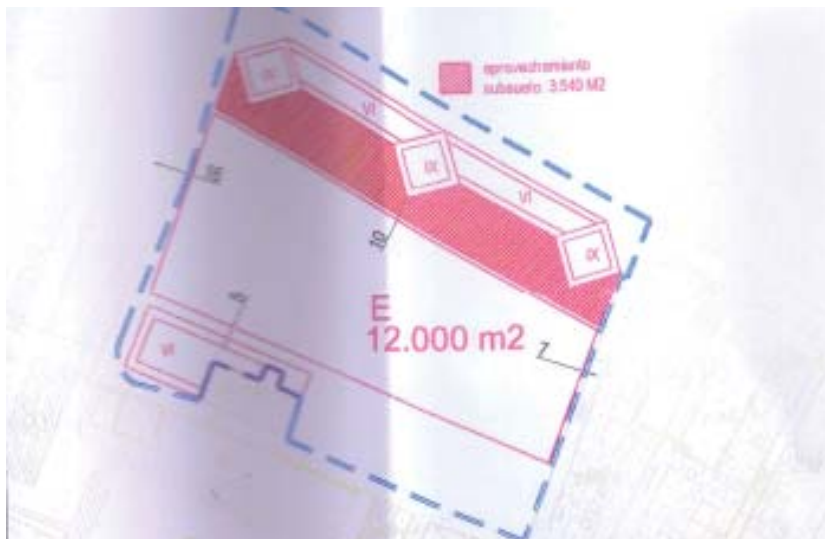
d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicis existents i exigibles reglamentàriament.

Habrà que estar a las determinaciones específicas recogidas en las prescripciones de las bases generales de programación aprobadas definitivamente en la sesión ordinaria del Pleno de fecha 28 de septiembre 2006, y publicadas íntegramente en el *Boletín Oficial de la Provincia* de fecha 23 de octubre de 2006. Con carácter adicional hay que estar a las siguientes determinaciones

Primera. Determinaciones respecto del Plan de Viales no Motorizados del Término Municipal de Sagunto

El Plan de Viales no Motorizados del Término Municipal Sagunto aprobado por el Pleno de la corporación el 24 de noviembre de 2005 no tiene previsión de carriles bici en el entorno pròxim de dicho àmbit ni sobre el mismo.

Segunda. Determinaciones sobre el tratamiento del espacio público localizado por encima del subsuelo calificado como aparcamiento privado y comprendido en los siguientes espacios del subsuelo, con trama roja y en una superficie de 3.540 m², contarán con la calificación de aparcamiento:



Cal partir de la premissa que la següent observació, segona, només s'aplicaria en el cas que l'Ajuntament, després del procés de programació, i com a conseqüència d'este, acordara una solució d'ordenació detallada que confirmara l'actualment vigent. En cas contrari, si s'acorda un esquema d'ordenació distint, amb distribució de les empremtes edificables diferent, no tindria cap caràcter vinculant.

L'ordenació detallada indica efectivament que estos espais tindran la qualificació d'aparcament, aspecte que condiciona les obres d'urbanització en esta superfície. No obstant això, més avant, entre les determinacions de l'instrument de modificació de planejament urbanístic que han de presentar els aspirants a agents urbanitzadors, se'n preveu una que es considera decisiva respecte al tractament d'esta porció del sòl dotacional i és la seua qualificació com a espai lliure, viari, d'ús de vianants, amb restricció del trànsit rodat.

S'ha de tindre en compte la circumstància que en el cas que la proposta de planejament que s'aprove com a conseqüència d'este procés de programació siga confirmatòria de l'esquema d'empremtes edificables actualment vigent, en el mateix espai conviuran en un futur en vertical un espai d'ús públic dalt i un espai privat d'aparcament baix. No és la solució d'ordenació/urbanització més còmoda, però és evident que les empremtes dels edificis futurs difícilment podrien albergar quan es desenrotllen la reserva obligatòria d'aparcament en parcel·la. D'ací que s'haja d'acudir a esta solució, que té empara legal expressa en l'article 60 de la LUV 16/2005, i que contribueix a atenuar futurs col·lapses d'estacionament a la via pública en la zona.

És evident que, llevat que es produísca una simultaneïtat entre les obres d'urbanització i d'edificació, les obres d'urbanització de la superfície de del sòl dotacional seran prèvies a les del futur aparcament subterrani. Quan estes s'executen caldrà, de forma transitòria, procedir a l'eliminació d'esta obra, temporalment, fins que es procedisca a la seua nova obertura al públic, una vegada reposats els elements de l'espai públic.

L'instrument de planejament que els aspirants han de presentar regularà de forma detallada les relacions en vertical que es generaran entre l'Ajuntament i propietaris de l'aparcament, si bé als efectes del que ara interessa com a solució d'urbanització es destaca que no s'admetran en sòl dotacional l'existència d'espais amb interferències amb els elements de l'aparcament (rampa, escala, etc.) que, necessàriament s'hauran de fer a través de la parcel·la edificable i cap als carrers a que recauen.

Tercera. Determinacions respecte de la superfície qualificada com a equipament escolar

Cal partir de la premissa que la següent observació, tercera, només s'aplicaria en la ubicació actualment vigent en el cas que l'Ajuntament, després del procés de programació, i com a conseqüència d'este, acordara una solució d'ordenació detallada que confirmara l'actualment vigent. Així com la superfície de 12.000 m² com a sòl rotacional escolar

Se debe de partir de la premissa de que la siguiente observación «segunda» solo sería de aplicación en el caso de que el Ayuntamiento, después del proceso de programación, y como consecuencia del mismo, acordase una solución de ordenación pormenorizada que confirmase la actualmente vigente. En el caso contrario, si se acordase un esquema de ordenación distinto, con distribución de las huellas edificables diferente, no tendría ninguna vinculatoriedad.

La ordenación pormenorizada indica efectivament que dichos espacios contarán con la calificación de aparcamiento, extremo que condiciona las obras de urbanización en dicha superficie. No obstante, más adelante se contempla entre las determinaciones del instrumento de modificación de planeamiento urbanístico a presentar por los aspirantes a agentes urbanizadores una que se considera decisiva respecto al tratamiento de esta porción del suelo dotacional y es su calificación como espacio libre, viario, de uso peatonal, con restricción del tráfico rodado.

Se debe tener en cuenta la circunstancia de que en caso de que la propuesta de planeamiento que se aprobase como consecuencia de este proceso de programación fuese confirmatoria del esquema de huellas edificables actualmente vigente, en el mismo espacio van a convivir en un futuro en vertical un espacio de uso público arriba y un espacio privado de aparcamiento abajo. No es la solución de ordenación/urbanización más cómoda, pero es evidente que las huellas de los edificios futuros difícilmente podrían albergar cuando se desarrollen la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela. De ahí que se deba acudir a esta solución, que tiene amparo legal expreso en el artículo 60 de la LUV 16/2005, y que contribuye a atenuar futuros colapsos de estacionamiento en la vía pública en la zona.

Es evidente que salvo que se produjese una simultaneidad entre las obras de urbanización y de edificación, las obras de urbanización de la superficie de del suelo dotacional van a ser previas a las del futuro aparcamiento subterráneo. Cuando estas se ejecuten será preciso, de forma transitoria, proceder a la eliminación de dicha obra, temporalmente, hasta que se proceda a su nueva apertura al público, una vez repuestos los elementos del espacio público.

El instrumento de planeamiento a presentar por los aspirantes regulará de forma detallada las relaciones en vertical que se generarán entre Ayuntamiento y propietarios del aparcamiento, si bien a los efectos de lo que ahora interesa como solución de urbanización se destaca que no se admitirán en suelo dotacional la existencia de espacios con interferencias con los elementos del aparcamiento (rampa, escalera, etc.), que necesariamente se deberán hacer a través de la parcela edificable y hacia las calles a las que recaen.

Tercera. Determinaciones respecto de la superficie calificada como equipamiento escolar

Se debe de partir de la premissa de que la siguiente observación «tercera» solo sería de aplicación en la ubicación actualmente vigente en el caso de que el Ayuntamiento, después del proceso de programación, y como consecuencia del mismo, acordase una solución de ordenación pormenorizada que confirmase la actualmente vigente. Así como la

és indisponible, poden plantejar-se solucions alternatives de localització dins d'este àmbit.

Es realitzarà un rebliment d'este espai, amb l'eliminació prèvia de la capa vegetal, amb material seleccionat sense matèria orgànica en capes no majors a 40 cm compactades mecànicament i s'acabarà amb una capa no menor a 5 cm d'arenas compactades enrasades en cota amb els carrers i espais contigus.

En una franja de 5 metres contigua a este espai, fora d'este i al llarg de tot el lateral sud d'este espai, el tractament d'urbanització serà el de viari de vianants, que haurà d'estar dotat de sistema d'enllumenat públic suficient.

Quarta. Determinacions respecte de l'espai dotacional situat a l'est de l'illa C

Cal partir de la premissa que la següent observació, quarta, només s'aplicaria en el cas que l'Ajuntament, després del procés de programació, i com a conseqüència d'este, acordara una solució d'ordenació detallada que confirmara l'actualment vigent. En cas contrari, si s'acordara un esquema d'ordenació distint, amb distribució de les empremtes edificables diferent, no tindria cap caràcter vinculant.

Més avant, entre les determinacions de l'instrument de modificació de planejament urbanístic que han de presentar els aspirants a agents urbanitzadors, se'n preveu una que es considera decisiva respecte al tractament d'esta porció del sòl dotacional i és la seua qualificació com a espai lliure, viari. El tractament d'urbanització d'este espai es realitzarà en consonància amb esta qualificació.

Quinta. Determinacions respecte de la delimitació de l'entorn i àmbit necessari d'urbanització. Així els límits de la intervenció seran:

- Nord: límit amb sòl no urbanitzable.
- Oest: unitat d'actuació UA-36, ja urbanitzada, i cal preveure les obres d'urbanització del carrer Níquel.
- Sud: unitat d'actuació UA-36, ja urbanitzada, i cal complementar les obres d'urbanització del carrer Urani, i inclouent-hi el front de les edificacions en sòl urbà existent que complementen l'illa C.
- Este: sòl urbà carrer Coure i unitat d'actuació UA-16 no executada. Esta falta d'execució comporta la necessitat d'execució d'obres connexes amb la UA-16, pel que fa a la prolongació del carrer Coure, així com la de l'avinguda Delta del Riu, mínim pel que fa als servicis de pluvials i residuals.

superficie de 12.000 m² como suelo rotacional escolar es indisponible, pueden plantearse soluciones alternativas de localización dentro del presente ámbito.

Se realizará un relleno de dicho espacio, previa eliminación de la capa vegetal, con material seleccionado sin materia orgánica en tongadas no mayores a 40 cm compactadas mecánicamente y se terminará con una capa no menor a 5 cm de arenas compactadas enrasadas en cota con la de las calles y espacios colindantes.

En una franja de 5 metres colindante a dicho espacio, fuera del mismo y a lo largo de todo el lateral sur de dicho espacio, el tratamiento de urbanización será el de vial peatonal, que deberá estar dotado de sistema de alumbrado público suficiente.

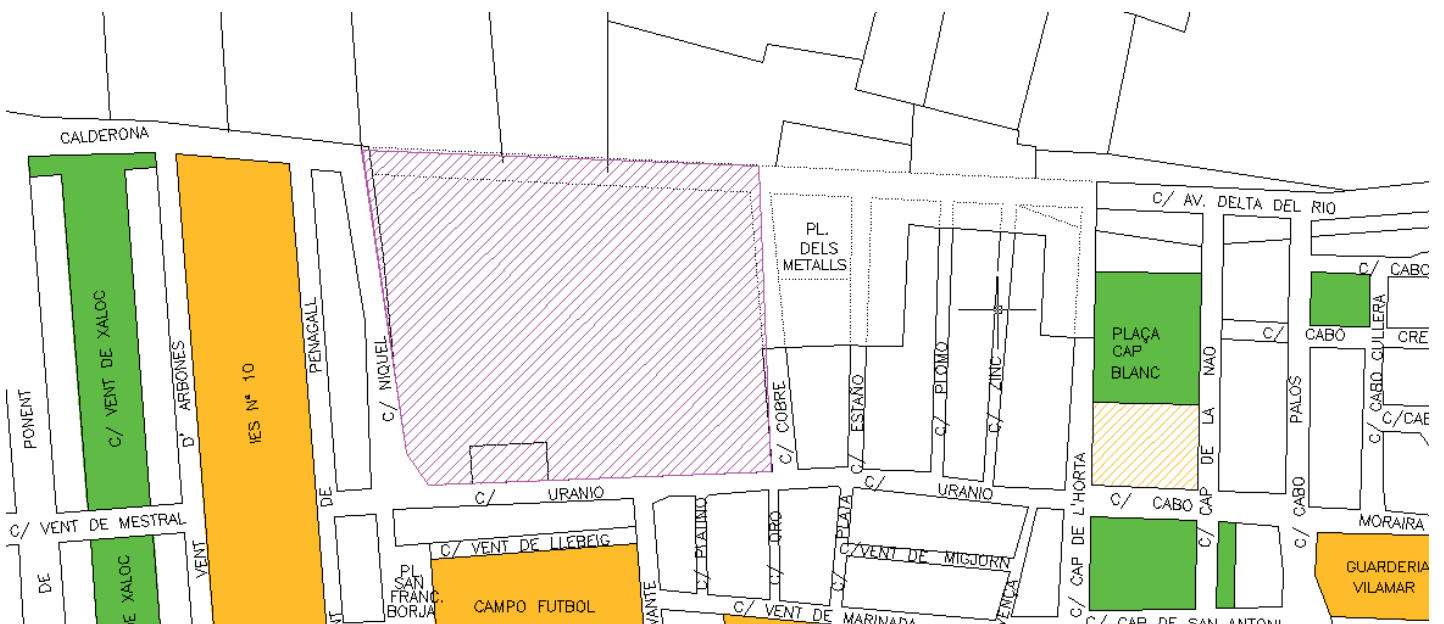
Cuarta. Determinaciones respecto del espacio dotacional situado al este de la manzana C

Se debe de partir de la premissa de que la siguiente observación «cuarta» solo sería de aplicación en el caso de que el Ayuntamiento, después del proceso de programación, y como consecuencia del mismo, acordase una solución de ordenación pormenorizada que confirmase la actualmente vigente. En el caso contrario, si se acordase un esquema de ordenación distinto, con distribución de las huellas edificables diferente, no tendría ninguna vinculatoriedad.

Más adelante se contempla entre las determinaciones del instrumento de modificación de planeamiento urbanístico a presentar por los aspirantes a agentes urbanizadores una que se considera decisiva respecto al tratamiento de esta porción del suelo dotacional y es su calificación como espacio libre, viario. El tratamiento de urbanización de dicho espacio se realizará en consonancia a esta calificación.

Quinta. Determinaciones respecto de la delimitación del entorno y ámbito necesario de urbanización. Así los lindes de la intervención serán

- Norte: límite con suelo no urbanizable.
- Oeste: unidad de actuación UA-36, ya urbanizada, debiéndose complementar las obras de urbanización de la calle Níquel.
- Sur: unidad de actuación UA-36, ya urbanizada, debiéndose complementar las obras de urbanización de la calle Urani, e incluyendo el frente de las edificaciones en suelo urbano existente que complementan la manzana C.
- Este: suelo urbano calle Cobre y unidad de actuación UA-16 no ejecutada. Dicha falta de ejecución conlleva la necesidad de ejecución de obras conexas con la UA-16, en lo referente a la prolongación de la calle Cobre, así como la de la avenida Delta del Riu, mínimo en lo que respecta a los servicios de pluviales y residuales.



Plànol de toponímia: representat gràficament en magenta l'àmbit.

Plano de toponimia: grafiado en magenta el ámbito.

ALTRES DETERMINACIONS

Cal destacar les circumstàncies següents:

Hi ha instal·lacions soterrades. D'estes, algunes són municipals, segons es pot apreciar en la següent cartografia de la concessionària Aigües de Sagunt:

Xarxa d'aigua potable: existix al carrer Níquel i carrer Urani una xarxa de diàmetre 150 mm; al carrer Coure, de diàmetre 80 mm.

OTRAS DETERMINACIONES

Hay que destacar las siguientes circunstancias:

Hay instalaciones enterradas. De ellas, algunas son municipales, según se puede apreciar en la siguiente cartografía de la concesionaria Aigües de Sagunt:

Red de agua potable: existe en la calle Níquel y calle Uranio una red de diámetro 150 mm; en la calle Cobre, de diámetro 80 mm.



XARXA DE SANEJAMENT

RED DE SANEAMIENTO



Pluvials: no s'indica existència de xarxes.

Tant d'estes com de les que puguem existir privades (de les quals hauran de sol·licitar prèviament un informe les companyies subministradores), caldrà analitzar-ne el manteniment/protecció/reposició, en cada cas segons el que siga procedent, integrant-les en les solucions individuals de cada una de les instal·lacions, amb participació directa acreditada amb el titular de la infraestructura i prevalent en tot cas el criteri tècnic d'este titular sempre en coordinació amb la resta de servicis.

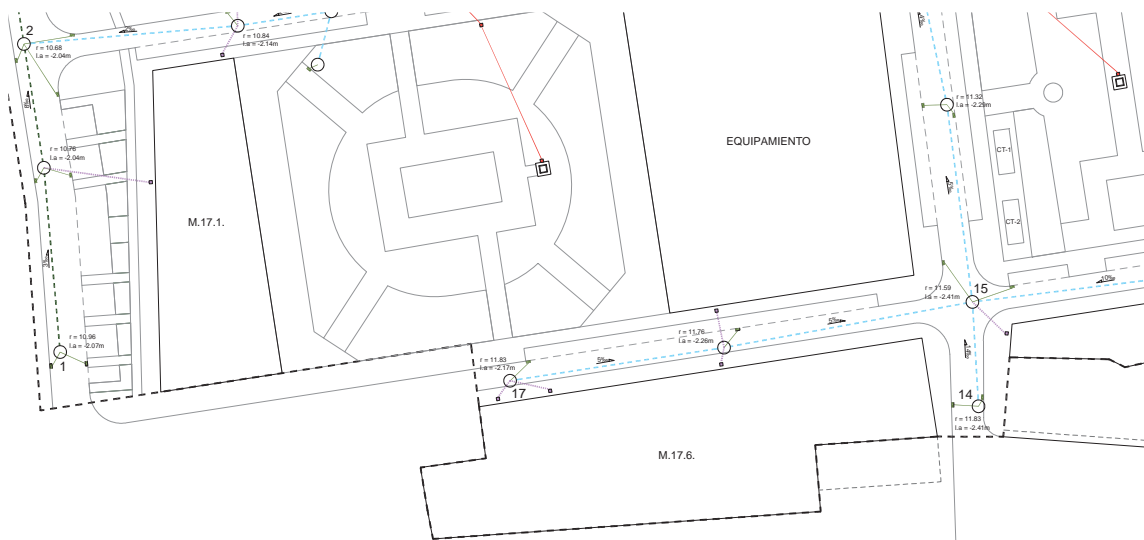
Pluviales: no se indica existencia de redes.

Tanto de estas como de las que pudieran existir privadas (de las que deberá solicitar previamente informe a las compañías suministradoras), será preciso analizar el mantenimiento/protección/reposición, en cada caso según lo que proceda, integrándolas en las soluciones individuales de cada una de las instalaciones, con participación directa acreditada con el titular de la infraestructura y prevaleciendo en todo caso el criterio técnico de dicho titular siempre en coordinación con el resto de servicios.

Igualment hi ha línies aèries elèctriques, de telecomunicacions i d'enllumenat públic, i cal garantir que, amb la seua reposició, tant en l'àmbit com en les interseccions pròximes (p. ex. BT en c/ Urani fins a c/ Platí), no s'incomplix allò que s'ha disposat en la disposició transitoria quinta del PGOU i la normativa que hi és aplicable com a línia subterrània de nova implantació.

Confrontant amb l'est del sector, hi ha la UA-16, on, tot i trobar-se programada, no s'han iniciat les obres d'urbanització, per això es desconeix l'estat en què es trobarà en el moment que es programe este àmbit. És un fet fonamental, atès que tant la integració viària com les connexions a les xarxes existents que es consideren és molt diferent en funció de l'estat de tramitació de la UA-16, ja que, per exemple, si no està executada, el sistema d'evacuació de pluvials general més pròxim estaria a la UA-17, i no al carrer Coure i l'encreuament d'este amb l'avinguda del Delta del Riu, que es preveu a la UA-16.

El sistema d'evacuació de pluvials general existent més pròxim és el de la UA-17, amb l'esquema següent:



Per a connecta-lo, és necessari discórrer pels terrenys de la UA-16, que té previsió de prolongació d'esta xarxa fins al límit amb el carrer Coure.

Respecte de la connexió i integració adequada de la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.

Atès que l'ordenació planteja una gran concentració de volumetria al seu extrem nord (illes A i B) i que el sector es troba allunyat de les xarxes principals de distribució de qualssevol de les dos companyies de distribució autoritzades al terme municipal per a la distribució d'energia elèctrica (Iberdrola amb xarxes a l'av. Alfredo Simón i Hidrocanàbrico amb xarxes al carrer Serra Javalambre, tot això deduït a partir d'informes de subministraments d'altres àmbits pròxims), caldrà preveure les obres complementàries d'extensió de xarxes de subministrament que resulten del conveni que s'ha de subscriure amb la companyia distribuïdora d'esta zona per part de la demarcació d'Indústria, en què es recolliran les condicions tecnicoeconòmiques de la solució de punt de connexió que determine el subministrador.

Igualment haurà de resoldre les qüestions sobre:
 – Sistema viari.

El carrer Coure es marca de 7 m de secció total en la documentació de planejament, per això, amb vista a complir el que disposa l'Orden Ministerial VIV/561/2010, en la qual es marca una amplària mínima d'1,8 m de l'itinerari de vianants (cosa que comporta voreres de 2 m aprox.), s'haurà de realitzar d'un únic sentit de circulació i sense esta-

Igualmente existen tendidos aéreos eléctricos, de telecomunicaciones y de alumbrado público, debiendo garantizarse que, con su reposición, tanto en el ámbito como en las intersecciones próximas (p. ej. BT en C/ Uranio hasta C/ Platino), no se incumple con lo dispuesto en disposición transitoria quinta del PGOU y la normativa que le es de aplicación como línea subterránea de nueva implantación.

Colindando al este del sector, se encuentra la UA-16 en la que, pese a encontrarse programada, no se han iniciado las obras de urbanización, por lo que se desconoce el estado en el que vaya a encontrarse en el momento se programe el presente ámbito. Es un hecho fundamental, toda vez que tanto la integración viaria como las conexiones a las redes existentes a considerar es muy diferente en función del estado de tramitación de la UA-16, puesto que, p. ej. de no encontrarse ejecutada, el sistema de evacuación de pluviales general más próximo estaría en la UA-17, y no en la calle Cobre y cruce de esta con la avenida del Delta del Riu, que se prevé en la UA-16.

El sistema de evacuación de pluviales general existente más próximo es el de la UA-17, con el siguiente esquema:

Para conectar al mismo, es preciso discurrir por los terrenos de la UA-16, que tiene previsión de prolongación de dicha red hasta el límite con la calle Cobre.

Respecto de la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Toda vez que la ordenación plantea una gran concentración de volumetría en su extremo norte (manzanas As y Bs) y que el sector se encuentra alejado de las redes principales de distribución de cualesquiera de las dos compañías de distribución autorizadas en el término municipal para la distribución de energía eléctrica (Iberdrola con redes en av. Alfredo Simón e Hidrocanàbrico con redes en c/ Sierra Javalambre, todo ello deducido a partir de informes de suministros de otros ámbitos cercanos), será preciso contemplar las obras complementarias de extensión de redes de suministro que resulten del convenio a suscribir con la compañía distribuidora de la presente zona por parte de la Demarcación de Industria, en el que se recogerán las condiciones técnico económicas de la solución de punto de conexión que determine el suministrador.

Igualmente deberá resolver las cuestiones sobre:
 – Sistema viario.

La calle Cobre se marca de 7 m de sección total en la documentación de planeamiento, por lo que, en vistas a cumplir con lo dispuesto en la Orden Ministerial VIV/561/2010 en la que se marca un ancho mínimo de 1,8 m del itinerario peatonal (lo que conlleva aceras de 2 m aprox.), se deberá realizar de un único sentido de circulación y sin

cionament, per tant, este no podrà ser fonamental per a la circulació del sector.

Atés l'estretor dels carrers de l'entorn pròxim, així com les previsions de prolongació d'estos (barri dels Metalls i av. del Delta del Riu), és fonamental, almenys, tancar el teixit urbà de l'avinguda del Delta del Riu, per això, si la UA-16 no està executada caldrà escometre les obres de xarxa viària necessàries que garantisquen un correcte trànsit per a la zona, el sector i la seua connexió amb el teixit urbà.

Haurà de tindre en consideració les connexions i reposicions dels camins agrícoles amb el teixit generat.

Haurà d'estudiar la conversió en zona de vianants de manera global de l'àmbit i amb el seu entorn, incloent-hi les obres que, a pesar d'estar fora de l'àmbit, siguen necessàries per a garantir un correcte accés de vianants (p. ex. rebaixos de passos de vianants ajustats a normativa).

–Jardineria i zones verdes.

El planejament no preveu la creació de zones verdes al sector, i per això la jardineria únicament es concentrarà en la proposta en vials públics, per als quals s'haurà de buscar la correspondència amb les previsions dels àmbits contigus (UA-16) i existents (UA-36).

Els equipaments s'entregaran reblits a cota rasant i nets.

–Abastiment d'aigua.

Haurà de realitzar una xarxa d'aigua per a dotar de servici les parcel·les edificables (residencials i equipaments).

Caldrà estudiar la xarxa existent i futura, formulant i executant les connexions que garantisquen un correcte emmallament amb la xarxa municipal amb vista a garantir el subministrament en cas de diferents hipòtesis d'avaría. Respecte d'això, serà necessari analitzar si la xarxa de 150 mm és viable o és convenient la seua reposició per una altra de 160 mm amb un traçat més coincident a les previsions d'urbanització.

Caldrà emmallar totes les xarxes que es troben amb la intervenció i no deixar cap xarxa en punta, emmallant tant amb la xarxa de la UA-36 com amb la del barri dels Metalls.

–Sanejament:

Caldrà realitzar una xarxa de residuals per a dotar d'este servici les parcel·les edificables (residencials i equipaments) que es troben dins de l'àmbit, connectant a xarxes existents amb capacitat i diàmetre no inferior a 400 mm.

–Pluvials:

Haurà de preveure's l'evacuació d'aigua de pluja per a la totalitat del sector així com per als escolaments dels carrers a què connecten les obres, preveient-ne l'arreglada per mitjà d'embornals o interceptors.

La solució de pluvials ha de ser definitiva, i per això han d'anar a parar a la xarxa de pluvials amb abocament al llit adequat (les de la UA-16/17 són les més pròximes).

–Trànsit:

Haurà d'adequar la senyalització de l'entorn de l'àmbit a la solució de trànsit que es plantege.

Amb este sector, es tancaria per tant el tram del vial longitudinal nord des de la platja fins al carrer Serra Javalambre, i caldria estudiar-se pel que fa al trànsit, i conseqüentment a la senyalització viària, les actuacions precises en la UA-36.

– Telecomunicacions.

Haurà de dotar la urbanització amb xarxes de com a mínim dos companyies subministradores, que hauran de compartir el prisma de la canalització o bé acreditar que no pot complir-se esta premissa atés que les companyies subministradores no estan interessades a implantar-se en el sector, per mitjà de la renúncia expressa i oficial d'estes.

Haurà d'especificar la ubicació de tots els elements de telecomunicació que queden sobre rasant, i ubicar-los fora de recorregut de vianants, amb el conforme de l'empresa o empreses de telecomunicacions a la solució projectada.

–Enllumenat públic:

Haurà de substituir l'enllumenat que estan implantat dins o al límit de l'àmbit per a urbanitzar, de servici als vials a què done el front de façana les parcel·les incloses a l'àmbit, d'acord amb les bases generals publicades per esta Administració.

–Subministrament elèctric:

Haurà de tramitar i obtenir, prèviament a la redacció dels projectes específics d'electrificació, la resolució de l'òrgan competent en què es determine el subministrador de zona per a l'àmbit previst.

Haurà de preveure la instal·lació de línies subterrànies de baixa tensió en tots els fronts de façana, tant en ús residencial com terciari, i cal-

estacionamiento, por lo que la misma no podrá ser fundamental para la circulación del sector.

Dada la estrechez de las calles del entorno próximo, así como de las previsions de prolongación de las mismas (barrio de los Metales y av. del Delta del Riu), es fundamental, al menos, cerrar la trama de la avenida del Delta del Riu, por lo que, de no encontrarse la UA-16 ejecutada será preciso acometer las obras de viario precisas que garanticen un correcto tráfico para la zona, el sector y su conexión con trama urbana.

Deberá tener en consideración las conexiones y reposiciones de los caminos agrícolas con la trama generada.

Deberá estudiar la peatonalización de modo global del ámbito y con su entorno, incluyendo aquellas obras que, pese a estar fuera del ámbito, sean precisas para garantizar un correcto acceso peatonal (p. ej. rebajes de pasos peatonales ajustados a normativa).

–Jardineria y zonas verdes.

El planeamiento no prevé la creación de zonas verdes en el sector, por lo que la jardinería únicamente se concentrará en la propuesta en viales públicos, para los que se deberá buscar la correspondencia con las previsions de los ámbitos colindantes (UA-16) y existentes (UA-36).

Los equipamientos se entregarán rellenos a cota rasante y limpios.

–Abastecimiento de agua.

Deberá realizar red de agua para dotar de servicio a las parcelas edificables (residenciales y equipamientos).

Deberá estudiarse la red existente y futura, formulando y ejecutando las conexiones que garanticen un correcto enmallado con la red municipal en vistas a garantizar el suministro en caso de diferentes hipótesis de avería. Al respecto, será preciso analizar si la red de 150 mm es viable o es conveniente su reposición por otra de 160 mm con un trazado más acorde a las previsions de urbanización.

Deberá enmallar todas las redes que se encuentren con la intervención no dejando ninguna red en punta y enmallándose tanto con la red de la UA-36 como con la del barrio de los Metales.

–Saneamiento:

Deberá realizar red de residuales para dotar de dicho servicio a las parcelas edificables (residenciales y equipamientos) que se encuentran dentro del ámbito, conectando a redes existentes con capacidad y diámetro no inferior a 400 mm.

–Pluviales:

Deberá preverse la evacuación de agua de lluvia para la totalidad del sector así como para las escorrentías de las calles a las que conecten las obras, previendo su recogida mediante imbornales o interceptores.

La solución de pluviales debe ser definitiva, por lo que ha de verter a red de pluviales con vertido a cauce adecuado (las de las UA-16/17 son las más próximas).

–Tráfico:

Deberá adecuar la señalización del entorno del ámbito a la solución de tráfico que se plantee.

Con el presente sector, se cerraría por tanto el tramo del vial longitudinal norte desde la playa hasta la calle Sierra Javalambre, debiendo estudiarse en lo que respecta al tráfico, y conseqüentemente a la señalización viaria, las actuaciones precisas en la UA-36.

– Telecomunicaciones.

Deberá dotar la urbanización con redes de al menos dos compañías suministradoras, que deberán compartir el prisma de la canalización o bien acreditar que no puede cumplirse dicha premissa dado que las compañías suministradoras no están interesadas en implantarse en el sector, mediante renuncia expresa y oficial de las mismas.

Deberá especificar la ubicación de todos los elementos de telecomunicación que queden sobre rasante, ubicándolos fuera de recorrido peatonal, con el conforme de la/s empresa/s de telecomunicaciones a la solución proyectada.

– Alumbrado público:

Deberá sustituir el alumbrado que estando implantado dentro o al límite del ámbito a urbanizar, de servicio a los viales a los que tengan frente de fachada las parcelas incluidas en el ámbito, conforme a las bases generales publicadas por esta Administración.

– Suministro eléctrico:

Deberá tramitar y obtener, previamente a la redacción de los proyectos específicos de electrificación, la resolución del órgano competente en el que se determine el suministrador de zona para el ámbito previsto.

Deberá prever la instalación de líneas subterráneas de baja tensión en todos los frentes de fachada tanto en uso residencial como terciario,

drà almenys dotar cada parcel·la de 100 kW en baixa tensió disponible en tot front de façana susceptible de segregació en parcel·la mínima, i sempre amb el consentiment de la companyia distribuïdora de zona i recollit en el conveni que s'ha d'aportar. En eixe cas s'admetrà la resta de potència de les parcel·les en mitjana tensió.

Haurà d'executar en baixa tensió les infraestructures necessàries per a l'enllumenat públic, telecomunicacions, i reposicions de subministraments existents.

Haurà de reposar la línia aèria d'instal·lacions d'electrificació de l'àmbit d'urbanització i executar-ne la implantació en subterrània, fins que se n'isca d'este àmbit i d'acord amb els criteris de les companyies propietàries dels servicis afectats.

e) Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a esta, a favor de l'administració gratuïtament.

Les cessions de sòls qualificats com a dotacionals són les derivades dels aspectes indicats en esta determinació. Es destaca la circumstància que la superfície d'estos és de més de 22.000 m² entre zones verdes, de vianants i equipaments en ple teixit urbà consolidat, cosa que aporta un valor afegit al desenrotllament de l'actuació.

f) Establir terminis per a edificar els solars resultants de l'actuació urbanitzadora.

De conformitat amb el que estableix l'article 125.6 de la LUV i 495 del Decret 67/2006, ROGTU, es fixa el termini màxim de quatre anys des que es reben provisionalment les obres d'urbanització de l'àmbit. Açò, en la pràctica, suposa un horitzó temporal màxim aproximat de final de l'any 2020.

Determinació tercera. Fitxa de gestió o, si és procedent, directrius d'evolució urbana i ocupació del territori establides en el pla general

Cal reconduir-se al que ja s'ha indicat en la determinació primera.

Determinació quarta. Criteris i objectius urbanístics i territorials de les propostes de planejament que han de formular els concursants amb fixació de les directrius i estratègies que haurà d'observar l'ordenació que proposen.

Com s'ha assenyalat abans en els antecedents, l'àmbit esmentat té una ordenació detallada ja aprovada definitivament. N'hi hauria prou, per tant, per a la seua programació amb la redacció i presentació dels documents de gestió corresponents (projectes d'urbanització i reparcel·lació).

No obstant això, és convenient aprofitar el procés de programació que es posarà en marxa, per a millorar i obtenir un millor disseny d'ordenació i la seua integració amb l'entorn.

Així, els aspirants a agents urbanitzadors de l'àmbit poden adjuntar una documentació constitutiva de modificació de l'ordenació detallada vigent que propose una millor i més racional distribució de les parcel·les edificables, i millorar amb això l'optimització dels espais públics resultants. Existixen, no obstant això, una sèrie de límits que en tot cas han de ser respectats:

1. En cap cas podrà augmentar la superfície total de les parcel·les edificables resultants, ni l'edificabilitat ni un nombre superior de plantes al màxim previst en l'actual ordenació, que és el de X més àtic. Cosa que no exclou aquells increments de superfície edificable i d'edificabilitat derivat dels ajustos de superfície que es deriven del mesurament real de l'àmbit. Els índexs d'ocupació de parcel·la i d'edificabilitat bruta són els vigents i si hi haguera una superfície major resultant dels mesuraments topogràfics, és evident que suposaria un increment en proporció dels paràmetres indicats (igual que n'hi hauria de les superfícies dotacionals).

2. Es proposarà una millora de les alineacions de les noves parcel·les generades. El document de planejament que s'aportarà haurà de treballar en la definició de l'alineació més coherent amb la línia de façanes reals i projectades que donen al carrer Serra Calderona i avinguda del Delta; proposar esponjaments de les illes de casa amb espais públics de caràcter de vianants, etc. Igualment s'haurà de treballar en una millor solució de definició de l'illa C i d'integració de l'edificació consolidada compatible expressament exclosa de l'àmbit, buscant no afectar servituds que estiguen legalment consolidades (creant mitgeres on no és

debiendo al menos dotar a cada parcela de 100 kW en baja tensión disponible en todo frente de fachada susceptible de segregación en parcela mínima, y siempre con el consentimiento de la compañía distribuidora de zona y recogido en el convenio a aportar. Admitiéndose en ese caso el resto de potencia de las parcelas en media tensión.

Deberá ejecutar en baja tensión las infraestructuras necesarias para el alumbrado público, telecomunicaciones, y reposiciones de suministros existentes.

Deberá reponer el tendido aéreo de instalaciones de electrificación del ámbito de urbanización y ejecutándose su implantación en subterránea, hasta fuera de dicho ámbito y conforme a los criterios de las compañías propietarias de los servicios afectados.

e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.

Las cesiones de suelos calificados como dotacionales son las derivadas de los extremos indicados en la presente determinación. Se destaca la circunstancia de que la superficie de los mismos es de más de 22.000 m² entre zonas verdes, peatonales y equipamientos en plena trama urbana consolidada, lo que aporta un valor añadido al desarrollo de la actuación.

f) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

De conformidad con lo establecido en el artículo 125.6 de la LUV y 495 del Decreto 67/2006, ROGTU, se fija el plazo máximo de cuatro años desde que se reciban provisionalmente las obras de urbanización del ámbito. Esto, en la práctica, supone un horizonte temporal máximo aproximado de finales del año 2020.

Determinación tercera. Ficha de gestión o, si procede, directrices de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el plan general

Es preciso reconducirse a lo ya indicado en la determinación primera.

Determinación cuarta. Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular por los concursantes con fijación de las directrices y estrategias que tendrá que observar la ordenación que propongan.

Como se ha señalado antes en los antecedentes, dicho ámbito cuenta con ordenación pormenorizada ya aprobada definitivamente. Bastaría por lo tanto para su programación con la redacción y presentación de los documentos de gestión correspondientes (proyectos de urbanización y reparcelación).

No obstante, es conveniente aprovechar el proceso de programación que se va a poner en marcha, para mejorar y obtener un mejor diseño de ordenación y su integración con el entorno.

Así, los aspirantes a agentes urbanizadores del ámbito pueden acompañar una documentación constitutiva de modificación de la ordenación pormenorizada vigente que proponga una mejor y más racional distribución de las parcelas edificables, mejorando con ello la optimización de los espacios públicos resultantes. Existen, no obstante, una serie de límites que en todo caso deben ser respetados:

1. En ningún caso podrá aumentar la superficie total de las parcelas edificables resultantes, ni la edificabilidad ni un número superior de plantas al máximo contemplado en la actual ordenación, que es el de X más ático. Lo que no excluye aquellos incrementos de superficie edificable y de edificabilidad derivado de los ajustes de superficie que se deriven de la medición real del ámbito. Los índices de ocupación de parcela y de edificabilidad bruta son los vigentes y si hubiese una superficie mayor resultantes de las mediciones topográficas, es evidente que supondría un incremento en proporción de los parámetros indicados (igual que lo habría de las superficies dotacionales).

2. Se propondrá una mejora de las alineaciones de las nuevas parcelas generadas. El documento de planeamiento a aportar deberá trabajar en la definición de la alineación más coherente con la línea de fachadas reales y proyectadas recayentes a calle Sierra Calderona y avenida del Delta; proponer esponjamientos de las manzanas con espacios públicos de carácter peatonal, etc. Igualmente se deberá trabajar en una mejor solución de definición de la manzana C y de integración de la edificación consolidada compatible expresamente excluida del ámbito, buscando no afectar a servidumbres que estén legalmente consolidadas

possible) i generar nous espais edificables amb amplària suficient com perquè siguen viables.

3. Respecte dels coeficients correctors, s'haurà de justificar degudament en la proposta de planejament en correspondència amb cada d'un dels usos i tipologies que es plantegen.

4. Si es manté l'actual esquema de parcel·les edificables vigent, en tot cas es proposarà generar un vial de vianants contigu al sud al llarg de tot el dotacional escolar, de 5 m de secció, i que tindrà esta qualificació dotacional.

5. Si es manté l'actual esquema de parcel·les edificables vigent, en tot cas es proposaria la qualificació de l'espai situat al nord del dotacional escolar, i al sud de les illes A i B serà com a espai lliure, viari de vianants, amb restricció al trànsit rodat. Es reiteren les consideracions fetes més amunt sobre el fet que s'ha de tindre en compte la circumstància que en a mateix espai conviuran en un futur en vertical un espai d'ús públic dalt i un espai privat d'aparcament baix. No és la solució d'ordenació/urbanització més còmoda, però és evident que les empremtes dels edificis futurs difícilment podrien albergar quan es desenrotllen la reserva obligatòria d'aparcament en parcel·la. D'ací que s'haja d'acudir a esta solució, que té empara legal expressa en l'article 60 de la LUV 16/2005, i que contribuïx a atenuar futurs col·lapses d'estacionament a la via pública a la zona.

És evident que, llevat que es produïska una simultaneïtat entre les obres d'urbanització i d'edificació, les obres d'urbanització de la superfície de la zona verda seran prèvies a les del futur aparcament subterrani. Quan estes s'executen caldrà, de forma transitòria, procedir a l'eliminació de l'obra, temporalment, fins que es procedisca a la seua nova obertura al públic, una vegada reposats els elements d'esta.

L'instrument de planejament que han de presentar els aspirants regularà de forma detallada les relacions en vertical que es generaran entre l'Ajuntament i els propietaris de l'aparcament. Els promotors dels aparcaments subterranis contigus a les parcel·les edificables hauran de subjectar-se a les regles de reposició del sòl dotacional que ocupen, termini màxim d'execució de les obres i ocupació de la zones, garanties i penalitzacions, etc. Es destaca que no s'admetrà en este dotacional l'existència d'espais amb interferències amb els elements de l'aparcament (rampa, escala, etc.), que necessàriament s'hauran de fer a través de la parcel·la edificable i cap als carrers a què donen.

6. Si es manté l'actual esquema de parcel·les edificables vigent, en tot cas es proposarà la superfície situada a l'est de l'illa C i tindrà la qualificació com a espai lliure, viari. Es destaca que al nord d'este espai figurarà el de vianants a què es referix el punt 4 anterior.

7. Es reitera una consideració que expressament assenyalava l'acord d'aprovació d'ordenació detallada de l'àmbit i que els aspirants hauran de tindre en compte quan redacten les seues propostes d'ordenació detallada: «En tot cas, les dades d'este acord s'ajustaran com a conseqüència del que resulte dels mesuraments topogràfics que s'han de realitzar en el moment en què es procedisca a gestionar l'àmbit per mitjà del corresponent programa d'actuació integrada, aplicant-se a esta els índexs que s'aproven per mitjà d'este acord.»

Determinació quinta. Descripció dels objectius d'edificació privada que han de complir-se en l'àmbit de l'actuació.
No se'n preveu cap en especial.

Determinació sexta. Prescripcions tècniques que, amb caràcter mínim, hauran de respectar-se en la redacció dels documents d'ordenació i gestió exigibles.

Cal ajustar-se a les exigències de la clàusula desena de les bases generals així com dels seus annexos I i II, així com les que es dedueixen d'este acord i no sols d'este apartat.

A estes, caldrà afegir-hi les següents exigències, de caràcter addicional:

Tota la documentació de planejament continguda en els programes d'actuacions integrades, sense perjudi de la seua presentació en paper, sempre haurà de constar en suport digital (en els formats més habituals: doc; xls; dwg).

(creando medianeras dónde no es posible) y generar nuevos espacios edificables con ancho suficiente como para que sean viables.

3. Respecto de los coeficientes correctores, se deberá justificar debidamente en la propuesta de planeamiento en correspondencia con cada de uno de los usos y tipologías que se plantean.

4. Si se mantuviese el actual esquema de parcelas edificables vigente, en todo caso se propondría generar un vial peatonal colindante al sur a lo largo de todo el dotacional escolar, de 5 m de sección, y que tendrá dicha calificación dotacional.

5. Si se mantuviese el actual esquema de parcelas edificables vigente, en todo caso se propondría la calificación del espacio situado al norte del dotacional escolar, y al sur de las manzanas A y B será como espacio libre, viario peatonal, con restricción al tráfico rodado. Se reiteran las consideraciones arriba hechas sobre que se debe tener en cuenta la circunstancia de que en el mismo espacio van a convivir en un futuro en vertical un espacio de uso público arriba y un espacio privado de aparcamiento abajo. No es la solución de ordenación/urbanización más cómoda, pero es evidente que las huellas de los edificios futuros difícilmente podrían albergar cuando se desarrollen la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela. De ahí que se deba acudir a esta solución, que tiene amparo legal expreso en el artículo 60 de la LUV 16/2005, y que contribuye a atenuar futuros colapsos de estacionamiento en la vía pública en la zona.

Es evidente que salvo que se produjese una simultaneidad entre las obras de urbanización y de edificación, las obras de urbanización de la superficie de la zona verde van a ser previas a las del futuro aparcamiento subterráneo. Cuando estas se ejecuten será preciso, de forma transitoria, proceder a la eliminación de la obra, temporalmente, hasta que se proceda a su nueva apertura al público, una vez repuestos los elementos de la misma.

El instrumento de planeamiento a presentar por los aspirantes regulará de forma detallada las relaciones en vertical que se generarán entre Ayuntamiento y propietarios del aparcamiento. Los promotores de los aparcamientos subterráneos colindantes a las parcelas edificables deberán sujetarse a las reglas de reposición del suelo dotacional que ocupen, plazo máximo de ejecución de las obras y ocupación de la zonas, garantías y penalizaciones, etc. Se destaca que no se admitirán en dicho dotacional la existencia espacios con interferencias con los elementos del aparcamiento (rampa, escalera, etc.), que necesariamente se deberán hacer a través de la parcela edificable y hacia las calles a las que recaen.

6. Si se mantuviese el actual esquema de parcelas edificables vigente, en todo caso se propondría la superficie situada al este de la manzana C tendrá la calificación como espacio libre, viario. Se destaca que al norte de este espacio figurará el peatonal al que se refiere el punto 4 anterior.

7. Se reitera una consideración que expresamente señalaba el acuerdo de aprobación de ordenación pormenorizada del ámbito y que los aspirantes deberán tener en cuenta cuando redacten sus propuestas de ordenación pormenorizada: «En todo caso, los datos del presente acuerdo se ajustarán como consecuencia de lo que resulte de las mediciones topográficas a realizar en el momento en que se proceda a gestionar el ámbito por medio del correspondiente programa de actuación integrada, aplicándose a la misma los índices que se aprueban por medio del presente acuerdo.»

Determinación quinta. Descripción de los objetivos de edificación privada que han de cumplirse en el ámbito de la actuación.
No se prevé ninguno en especial.

Determinación sexta. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión exigibles.

Es preciso estar a las exigencias de la cláusula décima de las bases generales así como de sus anexos I y II, así como las que se deducen del presente acuerdo y no solo de este apartado.

A las mismas, será preciso añadir las siguientes exigencias, de carácter adicional:

Toda la documentación de planeamiento contenida en los programas de actuaciones integradas, sin perjuicio de su presentación en papel, siempre deberá constar en soporte digital (en los formatos más habituales: doc; xls; dwg).

El pla de replantejament serà la base de tot el material gràfic. Es farà amb projecció en coordenades UTM, amb suficients bases de replantejament georeferenciades i representades gràficament. Estes hauran de quedar materialitzades sobre el terreny, per mitjà de claus i pintura i en cas de grans àmbits se situaran sobre plataformes amb suficient espai que en permeta l'estacionament a fi de comprovar la perfecta adscripció al terreny. En els documents de planejament seran en dos coordenades, independentment de les que consten en el pla d'urbanització. Afectarà tant la zona d'actuació com a la contigua, i comprendrà una àrea exterior suficient, que comprega com a mínim el viari de contacte en la seua totalitat, i amb referència a les illes existents, si n'hi ha. Cada punt significatiu constarà de coordenades per al replantejament, i el quadre de bases i punts de replantejament figurarà necessàriament en el plànol.

Tot el contingut gràfic documental haurà de tindre en comú el perímetre georeferenciat de l'àmbit (o àmbits si és el cas) de l'actuació del plànol de replantejament. Es presentarà en paper a escala màxima 1/1000.

Documents de planejament

Documentació escrita informativa i justificativa

La part informativa de la documentació de planejament continguda en els programes d'actuacions integrades constarà d'un apartat específic de la repercussió o declaració d'impacte segons l'estudi d'impacte ambiental del PGOU de Sagunt.

Quan es tracte de programes que afecten un nombre significatiu de parcel·les, contindrà un apartat o annex on s'analitze la situació de la parcel·lació del sector, amb una estadística de les superfícies de les parcel·les cadastrals afectades en el moment de la presentació del PAI, a fi de justificar, entre altres, la parcel·la mínima de l'ordenació quan així siga procedent.

Les afeccions imposades per la legislació sectorial a l'àmbit territorial estaran en un llista on conste cada una d'estes de forma completa i el butlletí i data de publicació.

Documentació gràfica informativa

Els plànols informatius reglamentaris se sotmetran als següents criteris obligatoris:

a) La situació dels terrenys en el context de l'ordenació urbanística es referirà sempre als plànols originals de classificació de sòl del PGOU a la seua escala original.

b) L'estructura de la propietat reflectirà el pla original cadastral (en paper escala 1:2.000).

c) La topografia del terreny assenyalarà les corbes de nivell metre a metre i punts de cota (en paper escala 1:2.000). En el suport digital constaran com a capa única les corbes de nivell metre a metre.

d) El plànol dels usos, aprofitaments, vegetació, construccions i edificacions existents reflectirà les corbes de nivell de l'apartat anterior (en paper escala 1:2.000).

e) Les infraestructures de qualsevol tipus i xarxes generals de servei inclouran les torres i pals de suport, diàmetres i arquetes, i béns demaniaus o servituds derivades de la seua implantació (en paper escala 1:2.000).

f) L'ordenació estructural del sector i del seu entorn, l'estat de les construccions en les operacions de reforma i tot allò que incidisca directament o indirectament en el planejament municipal vigent es vincularà sobre els plànols originals del PGOU que pertoqueu en cada cas, a la seua escala original.

g) Les afeccions, tant físiques com jurídiques que puguen condicionar l'ordenació, com ara zones de domini públic i les seues àrees de servitud, grans infraestructures de tota índole existents al territori, àrees arqueològiques i construccions i fites més rellevants que existisquen en este o altres factors anàlegs, es faran constar en un plànol a part o si és possible en l'assenyalat com a e. En qualsevol cas les afeccions físiques i jurídiques, servituds, etc. que condicionen l'ordenació establida es faran constar en el suport digital georeferenciat com a capa única.

h) Quan la nova ordenació es vincule a nuclis urbans s'haurà d'incloure una anàlisi gràfica completa de la situació actual de la zona afectada, amb un abans i un després després de l'ordenació proposada.

El plano de replanteo será la base de todo el material gráfico. Se hará con proyección en coordenadas UTM, con suficientes bases de replanteo georeferenciadas y grafiadas. Estas deberán quedar materializadas sobre el terreno, mediante clavos y pintura y en caso de grandes ámbitos se situaran sobre plataformas con suficiente espacio que permita su estacionamiento con el fin de comprobar la perfecta adscripción al terreno. En los documentos de planeamiento serán en dos coordenadas, independientemente de las que consten en el plano de urbanización. Afectará tanto a la zona de actuación como a la colindante, abarcando un área exterior suficiente, que comprenda como mínimo el viario de contacto en su totalidad, y con referencia a la manzanas existentes si las hubiera. Cada punto significativo constará de coordenadas para el replanteo, y el cuadro de bases y puntos de replanteo figurará necesariamente en el plano.

Todo el contenido gráfico documental deberá tener en común el perímetro georeferenciado del ámbito (o ámbitos en su caso) de la actuación del plano de replanteo. Se presentará en papel a escala máxima 1/1000.

Documentos de planeamiento

Documentación escrita informativa y justificativa

La parte informativa de la documentación de planeamiento contenida en los programas de actuaciones integradas, constarán de un apartado específico de la repercusión o declaración de impacto según el estudio de impacto ambiental del PGOU de Sagunto.

Cuando se trate de programas que afecten a un número significativo de parcelas, contendrá un apartado o anexo donde se analice la situación de la parcelación del sector, con una estadística de las superficies de las parcelas catastrales afectadas en el momento de la presentación del PAI, con el fin de justificar entre otros, la parcela mínima de la ordenación cuando así proceda.

Las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial vendrán en un listado donde conste cada una de ellas de forma completa y el boletín y fecha de publicación.

Documentación gráfica informativa

Los planos informativos reglamentarios se someterán a los siguientes criterios obligatorios:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística se referirá siempre a los planos originales de clasificación de suelo del PGOU a su escala original.

b) La estructura de la propiedad reflejará el plano original catastral (en papel escala 1:2.000).

c) La topografía del terreno señalará las curvas de nivel metro a metro y puntos de cota (en papel escala 1:2.000). En el soporte digital constará como capa única las curvas de nivel metro a metro.

d) El plano de los usos, aprovechamientos, vegetación, construcciones y edificaciones existentes reflejará las curvas de nivel del apartado anterior (en papel escala 1:2.000).

e) Las infraestructuras de todo tipo y redes generales de servicio, incluirán las torres y postes de apoyo, diámetros y arquetas, y bienes demaniales o servidumbres derivadas de su implantación (en papel escala 1:2.000).

f) La ordenación estructural del sector y de su entorno, el estado de las construcciones en las operaciones de reforma y todo aquello que incida directa o indirectamente en el planeamiento municipal vigente se vinculará sobre los planos originales del PGOU que procedan en cada caso, a su escala original.

g) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que puedan condicionar la ordenación, tales como zonas de dominio público y sus áreas de servidumbre, grandes infraestructuras de toda índole existentes en el territorio, áreas arqueológicas y construcciones e hitos más relevantes que existan en él u otros factores análogos, se harán constar en plano aparte o si es posible en el señalado como e. En cualquier caso las afecciones físicas y jurídicas, servidumbres, etc. que condicionen la ordenación establecida se harán constar en el soporte digital georeferenciado como capa única.

h) Cuando la nueva ordenación se vincule a núcleos urbanos se deberá incluir un análisis gráfico completo de la situación actual de la zona afectada, con un antes y un después tras la ordenación propuesta.

Documentació gràfica de caràcter normatiu

Els plànols on es proposa una nova ordenació detallada o variació de l'existent s'ajustaran als criteris següents:

a) El plànol de qualificació i assignació de destinacions urbanístiques a cada terreny contindrà, en la forma que es considere oportuna els paràmetres característics de cada un d'estos: superfícies, edificabilitat, nombre de plantes, distàncies a límits i tots els que es consideren rellevants en funció de l'ordenació detallada proposada (en paper escala mínima 1:2000; màxima 1:1000).

b) El plànol de delimitació de la xarxa de reserves de sòl dotacional públic inclourà les característiques més rellevants dels equipaments previstos: superfícies, edificabilitat (si es fixa), nombre de plantes, distàncies a límits i tots els que es consideren oportuns (en paper escala mínima 1:2000; màxima 1:1000).

c) En el plànol específic de la xarxa viària rodada i de vianants se'n definiran les amplàries i característiques geomètriques, incloent-hi un esquema de les seccions tipus de cada vial. Este plànol prescindirà d'aquells elements propis de projecte d'urbanització contingut en l'alternativa tècnica, encara que inclourà les rasants de les interseccions així com les corresponents a la xarxa viària de contacte. Inclourà també la xarxa primària adscrita, si és el cas, així com les zones de protecció segons la legislació aplicable. Este plànol contindrà necessàriament les corbes de nivell (en paper escala mínima 1:2.000; màxima 1:1000).

d) Les àrees sotmeses o autoritzades a estudis de detall s'inclouran en el mateix plànol del model real o virtual d'implantació dels volums edificables que es basarà en el plànol *a*, reproduint les dades d'aquell, i representant-los gràficament sobre cada una de les parcel·les patrimonialitzables per ús i destinació (en paper escala mínima 1:2.000; màxima 1:1000).

e) Plànol final on es reflectisca la nova ordenació proposada sobre el plànol original del PGOU a què afecte.

f) Aquells altres plànols que es consideren necessaris per a la millor definició de l'ordenació detallada.

Tots els plànols hauran de reflectir l'ordenació estructural vigent als sòls de l'entorn del sector o sectors ordenats, acreditant la integració de la proposta.

A més tota la documentació gràfica haurà d'ajustar-se a l'ordenança municipal aprovada definitivament pel Ple municipal en la sessió de 30 d'abril de 2008 (exp. 36/2007 PL) i publicada en el *Butlletí Oficial de la Província* número 126 de 28 de maig de 2008, com a ordenança municipal sobre alineacions, rasants, actes de replantejament i plànols finals d'obres, i de conformitat amb el que estableixen els articles 1 i 7.4 d'esta, així com a les modificacions posteriors d'esta.

Determinació sèptima. Admissibilitat de variants

S'admetran en els aspectes expressament indicats al llarg d'estes bases.

Determinació octava. Prescripcions tècniques que, amb caràcter mínim, hauran de respectar-se en la redacció del projecte de les obres d'urbanització.

Caldrà ajustar-se a les determinacions de la clàusula desena de les bases generals i al seu annex II.

A estes, caldrà afegir les següents exigències, de caràcter addicional:

– Tota instal·lació existent que done un nou servici a la zona que s'urbanitza haurà de ser revisada per mitjà de passada de cambra, mandril o un altre sistema de comprovació, i adoptar les mesures correctores necessàries per a la seua correcta funcionalitat. En cas contrari s'entendrà que es reposa la mateixa amb els condicionants impostos a l'obra nova.

– Hauran de diferenciar-se i desglossar-se de la resta (tècnicament i econòmicament) aquells treballs l'execució dels quals correspon a la Concessionària de la Gestió del cicle Integral de l'Aigua, Aigües de Sagunt, basant-se en el Reglament Regulador del Servici (publicació BOP 228, 25.09.2009).

– Quant a control de qualitat, és necessari afegir les següents qüestions, que hauran de ser dutes a terme per laboratori acreditat:

· Serà obligatori el llavat i desinfecció de la canalització d'aigua prèviament a la connexió a les xarxes municipals i per tant a la seua recepció.

Documentación gráfica de carácter normativo

Los planos proponentes de nueva ordenación pormenorizada o variación de la existente se ajustarán a los siguientes criterios:

a) El plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno, contendrá en la forma que se considere oportuna los parámetros característicos de cada uno de ellos: superficies, edificabilidad, número de plantas, distancias a lindes y cuantos se consideren relevantes en función de la ordenación pormenorizada propuesta (en papel escala mínima 1:2000; máxima 1:1000).

b) El plano de delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público incluirá las características más relevantes de los equipamientos previstos: superficies, edificabilidad (si se fijara), número de plantas, distancias a lindes y cuantos se consideren oportunos (en papel escala mínima 1:2000; máxima 1:1000).

c) En el plano específico de la red viaria rodada y peatonal se definirá sus anchos y características geométricas, incluyendo un esquema de las secciones tipo de cada vial. Este plano prescindirá de aquellos elementos propios de proyecto de urbanización contenido en la alternativa técnica, aunque incluirá las rasantes de los encuentros así como las correspondientes al viario de contacto. Incluirá también la red primaria adscrita, en su caso, así como las zonas de protección según la legislación aplicable. Este plano contendrá necesariamente las curvas de nivel (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1000).

d) Las áreas sometidas o autorizadas a estudios de detalle se incluirán en el mismo plano del modelo real o virtual de implantación de los volúmenes edificables que se basará en el plano *a*, reproduciendo los datos de aquel, y grafiándolos sobre cada una de las parcelas patrimonializables por uso y destino (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1000).

e) Plano final donde se refleje la nueva ordenación propuesta sobre el plano original del PGOU al que afecte.

f) Aquellos otros planos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación pormenorizada.

Todos los planos deberán reflejar la ordenación estructural vigente en los suelos del entorno del sector o sectores ordenados, acreditando la integración de la propuesta.

Además toda la documentación gráfica deberá ajustarse a la ordenanza municipal aprobada definitivamente por el Pleno municipal en su sesión de 30 de abril de 2008 (exp. 36/2007 PL) y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia* número 126 de 28 de mayo de 2008, como Ordenanza municipal sobre alineaciones, rasantes, actas de replanteo y planos finales de obras, y de conformidad con lo establecido en los artículos 1 y 7.4 de la misma, así como a las modificaciones posteriores de la misma.

Determinación séptima. Admisibilidad de variantes

Se admitirán en los aspectos expresamente indicados a lo largo de las presentes bases.

Determinación octava. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del proyecto de las obras de urbanización.

Habrà que estar a las determinaciones de la cláusula décima de las bases generales y a su anexo II.

A las mismas, será preciso añadir las siguientes exigencias, de carácter adicional:

– Toda instalación existente que de nuevo servicio a la zona que se urbaniza, deberá ser revisada mediante pasada de cámara, mandril u otro sistema de comprobación, y adoptar las medidas correctoras necesarias para su correcta funcionalidad. En caso contrario se entenderá que se repone la misma con los condicionantes impuestos a la obra nueva.

– Deberán diferenciarse y desglosarse del resto (técnica y económicamente) aquellos trabajos cuya ejecución corresponde a la Concessionaria de la Gestión del ciclo Integral del Agua, Aigües de Sagunt, en base al Reglamento Regulador del Servicio (publicación BOP 228, 25.09.2009).

– En cuanto a control de calidad, es preciso añadir las siguientes cuestiones, que deberán ser llevadas a cabo por laboratorio acreditado:

· Serà obligatoria el lavado y desinfección de la canalización de agua previamente a la conexión a las redes municipales y por ende a su recepción.

· Serà obligatori realitzar les proves d'estanquitat i pressió de les xarxes d'aigua a una pressió de 10 atm, en trams no majors a 500.

· Serà obligatori el pas de cambra per les conduccions de sanejament i pluvials una vegada executades, per a comprovar-ne el bon funcionament prèviament a qualsevol connexió que s'hi pretenga.

– Tots els registres disposaran el certificat de producte, a més de les exigències indicades en BBGG.

– Als efectes del seu disseny els vials admetran trànsit pesat.

– Per a la zona residencial, l'acabat per a les columnes serà negre Oxirón als vials i verd Oxirón en la totalitat de les zones verdes.

– Haurà de presentar un estudi lumínic una vegada finalitzada l'obra que constate que els nivells d'il·luminació són conformes amb el RD d'Eficiència Energètica.

– S'haurà de complir l'Orde VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desplega el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, del Ministeri de Vivenda.

Determinació novena. Estimació dels terminis de desplegament i execució del programa d'actuació integrada, així com la regulació dels efectes del seu incompliment.

a) La presentació dels textos refosos corresponents al planejament o al projecte d'urbanització haurà de produir-se en el termini màxim d'un mes des que tinga lloc la notificació a l'urbanitzador de l'aprovació definitiva que impose modificacions a l'alternativa tècnica.

b) De conformitat amb el que estableix l'article 160 de la Llei 16/2005, en este programa no és obligatòria la selecció de contractista d'obres per la via prevista en l'article 120 de la mateixa llei. Per això, la notificació als interessats per a l'exercici de l'opció per modalitat de retribució previst en els articles 166 de la Llei Urbanística Valenciana haurà de practicar-se en el termini màxim d'un mes des de l'adjudicació del programa.

c) El projecte de reparcel·lació haurà de presentar-se davant de l'Ajuntament per l'urbanitzador en el termini màxim d'un mes des de la finalització del termini per a l'opció per modalitat de retribució previst en els articles 166 de la Llei Urbanística Valenciana. A este efecte, l'urbanitzador haurà de presentar davant de l'administració actuant l'acreditació justificativa de la pràctica de les comunicacions regulades exigibles.

d) La presentació dels textos refosos corresponents al projecte de reparcel·lació haurà de produir-se en el termini màxim d'un mes des que tinga lloc la notificació a l'urbanitzador de les modificacions que cal introduir en el projecte inicialment formulat.

e) L'inici de les obres d'urbanització haurà de produir-se en el termini de dos mesos des de la íntegra notificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i que s'haurà d'acreditar per mitjà d'una acta de replantejament subscripta per la direcció de les obres i, almenys per un tècnic municipal. A estos efectes, l'urbanitzador haurà d'acreditar, en l'acta de replantejament, el pagament als creditors nets del compte de liquidació o bé la consignació d'esta quantitat en la Tresoreria Municipal.

f) Les obres d'urbanització hauran de finalitzar en el termini màxim de 12 mesos des que es van iniciar. La finalització de les obres s'acreditarà per mitjà del certificat final d'obres corresponent expedit pel director facultatiu. No obstant això, l'Ajuntament es reserva la potestat de pròrroga en terminis majors si així es justifica degudament per condicionants d'organismes supramunicipals o de companyies de servicis.

Efectes del seu incompliment:

El retard en el compliment de qualsevol dels terminis indicats, i no sols el de l'execució material de les obres, tindrà una penalització d'un 1 per mil del pressupost íntegre del PAI per dia natural de demora.

Determinació deu. Model de proposició a presentar pels interessats

Model de proposició

(Nom i cognoms) ..., amb DNI núm..., amb domicili per a tots els actes d'este concurs a ..., que intervinc en nom i representació de l'entitat mercantil ..., amb domicili social a ..., CIF núm..., telèfon ..., correu

· Será obligatorio realizar las pruebas de estanqueidad y presión de las redes de agua a una presión de 10 atm, en tramos no mayores a 500 m.

· Será obligatorio el paso de cámara por las conducciones de saneamiento y pluviales una vez ejecutadas, comprobando su buen funcionamiento previamente a cualquier conexión que a ella se pretenda.

– Todos los registros contarán con el «Certificado de producto» además de las exigencias indicadas en BBGG.

– A efectos de su diseño los viales admitirán tráfico pesado.

– Para la zona residencial, el acabado para las columnas será negro oxirón en viales y verde oxirón en la totalidad de las zonas verdes.

– Deberá presentar estudio lumínico una vez finalizada la obra que constate que los niveles de iluminación son acordes al RD de Eficiencia Energética.

– Se deberá cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, del Ministerio de Vivienda.

Determinación novena. Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del programa de actuación integrada, así como la regulación de los efectos de su incumplimiento.

a) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al proyecto de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación definitiva que imponga modificaciones a la alternativa técnica.

b) De conformidad con lo establecido en el artículo 160 de la Ley 16/2005, en el presente programa no es obligatoria la selección de contratista de obras por el cauce previsto en el artículo 120 de la misma ley. Por ello, la notificación a los interesados para el ejercicio de la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana deberá practicarse en el plazo máximo de un mes desde la adjudicación del programa.

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

d) La presentación de los textos refundidos correspondientes al proyecto de reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.

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

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedito por el director facultativo. No obstante, el Ayuntamiento se reserva la potestad de prórroga en plazos mayores si así se justificase debidamente por condicionantes de organismos supramunicipales o de compañías de servicios.

Efectos de su incumplimiento:

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

Determinación diez. Modelo de proposición a presentar por los interesados

Modelo de proposición

(Nombre y apellidos) ... con DNI núm. ..., domiciliado para todos los actos de este concurso en ... que interviene en nombre y representación de la entidad mercantil ... , con domicilio social en ... , CIF

electrònic... i fax núm..., assabentat de l'anunci publicat en el ... ; de les bases generals, publicades en el BOP de data...; i de les bases particulars de condicions aprovades per la corporació municipal de Sagunt en la sessió de data..., i publicades en el, per a contractar per mitjà de concurs públic obert el programa d'actuació integrada de l'àmbit siti entre els carrers Níquel, Urani, Coure i plaça dels Metalls, i prolongació de l'avinguda del Delta, de conformitat amb les bases esmentades.

Amb la presentació d'esta sol·licitud la meua representada accepta els termes de les bases generals i particulars de programació que regulen l'adjudicació d'este programa, i declara que esta reünix totes i cada una de les condicions exigides per a resultar adjudicatària del programa.

(Lloc, data i firma del proponent)

Determinació onze. Documentació que ha de presentar cada licitador junt amb la proposició

En el sobre A, com a documentació acreditativa de la personalitat i de la solvència, la documentació indicada del Text Refós de la Llei de Contractació del Sector Públic. Extrem que cal complementar amb el que estableix la determinació tretze de les presents bases particulars.

En el sobre B, com a alternativa tècnica: a més dels indicats en l'article 126 de la LUV, en tot cas un document de planejament fidel a les indicacions de les presents bases acreditatiu de tots els extrems i propostes indicats en estes bases i que han d'aportar els aspirants a agents urbanitzadors.

En el sobre C, com a proposició jurídic econòmica: els indicats en l'article 127 de la LUV i 301 i següents del ROGTU.

La documentació que serà objecte de valoració serà la següent:

A) De l'alternativa tècnica.

– El document de modificació puntual de l'ordenació detallada de planejament vigent.

– El projecte d'urbanització.

– El document acreditatiu de la inversió en programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana

– El document acreditatiu dels terminis que es proposen per al desenvolupament de l'actuació integrada i resta de compromisos de l'aspirant.

– El document acreditatiu de l'enunciat dels objectius complementaris que es proposen conforme a l'article 124.2, amb indicació expressa, si és el cas, dels compromisos d'edificació simultània a la urbanització que estiga disposat a assumir per damunt del mínim legal, així com si s'assumeix o no voluntàriament el compromís de construcció i gestió d'aparcament subterrani en subsòl municipal.

B) De la proposició juridicoeconòmica.

a) El document acreditatiu de l'import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat.

b) El document acreditatiu de la valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie.

c) El document acreditatiu dels compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i a costa seu per l'urbanitzador.

Determinació dotze. Termini i lloc per a la presentació de les proposicions

El termini de presentació de proposicions al concurs és de tres mesos.

L'inici del còmput d'este termini començarà a comptar a partir de l'endemà de la data de l'última de les publicacions obligatòries practicades, siga la del DOCV o siga la del DOUE.

Les proposicions dels interessats hauran de presentar-se en qualsevol dels registres de l'Ajuntament de Sagunt, dins del termini indicat i en l'horari de 08.00 hores a 14.00 hores. No serà admissible cap altre mitjà de presentació. Esta restricció només afecta la documentació subjecta als terminis de concurrència competitiva i no a la resta de documents que calga aportar durant la instrucció de la resta de l'expedient, que podrà fer-se per qualsevol dels mitjans previstos en la Llei 30/1992, LRJPAC.

núm. ..., teléfono ..., correo electrónico... y FAX núm., enterado del anuncio publicado en el ... ; de las bases generales, publicadas en el BOP de fecha ...; y de las bases particulares de condiciones aprobado por la corporación municipal de Sagunto en su sesión de fecha ..., y publicadas en el, para Contratar mediante concurso público abierto el programa de actuación integrada del ámbito sito entre calles Níquel, Uranio, Cobre y plaza de los Metales, y prolongación de la avenida del Delta, de conformidad con las referidas bases.

Con la presentación de esta solicitud se aceptan por mi representada los términos de las bases generales y particulares de programación que regulan la adjudicación del presente programa, y se declara que la misma reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicataria del programa.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

Determinación once. Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición

En el sobre A, como documentación acreditativa de la personalidad y de la solvencia, la documentación indicada del Texto Refundido de la Ley de Contratación del Sector Público. Extremo que hay que complementar con lo establecido en la determinación trece de las presentes bases particulares.

En el sobre B, como alternativa técnica: además de los indicados en el artículo 126 de la LUV, en todo caso un documento de planeamiento fiel a las indicaciones de las presentes bases acreditativo de todos los extremos y propuestas indicados en estas bases y que deben aportar los aspirantes a agentes urbanizadores.

En el sobre C, como proposición jurídico económica: los indicados en el artículo 127 de la LUV y 301 y siguientes del ROGTU.

La documentación que será objeto de valoración será la siguiente:

A) De la alternativa técnica.

– El documento de modificación puntual de la ordenación pormenorizada de planeamiento vigente.

– El proyecto de urbanización.

– El documento acreditativo de la inversión en programas de restauración paisajística o de imagen urbana

– El documento acreditativo de los plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada y resto de compromisos del aspirante.

El documento acreditativo del enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal, así como si se asume o no voluntariamente el compromiso de construcción y gestión de aparcamiento subterráneo en subsuelo municipal.

B) De la proposición jurídico económica.

a) El documento acreditativo del importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad.

b) El documento acreditativo de la valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie.

c) El documento acreditativo de los compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Determinación doce. Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones

El plazo de presentación de proposiciones al concurso es de tres meses.

El inicio del cómputo de dicho plazo empezará a contar a partir del día siguiente a la fecha de la última de las publicaciones obligatorias practicadas, sea la del DOCV o sea la del DOUE.

Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en cualquiera de los Registros del Ayuntamiento de Sagunto, dentro del plazo indicado y en el horario de 08.00 horas a 14.00 horas. No será admisible ningún otro medio de presentación. Esta restricción solo afecta a la documentación sujeta a los plazos de concurrència competitiva y no al resto de documentos que sea preciso aportar durante la instrucció del resto del expediente, que podrá hacerse por cualquiera de los medios previstos en la Ley 30/1992, RJA-PAC.

Determinació tretze. Criteris de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigibles als concursants i documentació acreditativa del compliment d'estos

Solvència econòmica i financera

N'hi haurà prou a reunir un dels requisits següents:

A) Capital social mínim.

Atés que el PEM indicat com a punt de partida de la licitació en les bases particulars és inferior a deu milions d'euros, el capital social mínim hauria de ser de mig milió d'euros d'acord amb les bases generals. Atés que l'import previst de costos d'urbanització no supera els 2.500.000 euros de PEM, es considera convenient, per un criteri de proporcionalitat, rebaixar este import creant un subescaló nou. De manera que en este cas, el capital social mínim haurà de ser de 300.000 euros.

Este extrem s'acreditarà per mitjà de certificat expedit pel Registre Mercantil, d'una antiguitat no superior a tres mesos.

B) Disponibilitat de fons propis.

Gaudir de la disponibilitat de fons propis que equivalga com a mínim a un 20 per cent del pressupost d'execució de contracta del PAI a què es licita.

Si es tracta d'una persona jurídica el mitjà d'acreditació d'esta solvència serà la presentació del balanç, amb relació a l'últim exercici respecte de la data en què se sol·licite la participació, dels comptes anuals aprovats i degudament inscrits en el Registre Mercantil.

Si es tracta d'un empresari individual i està obligat a presentar la declaració de l'impost del patrimoni, s'exigirà disposar d'una patrimoni equivalent als fons propis indicats adés, aspecte que acreditarà per mitjà de la corresponent liquidació referent a l'últim exercici respecte de la data en què se sol·licite la participació. Si no està obligat a presentar l'impost del patrimoni, se li exigirà que la declaració de l'IRPF de l'últim exercici respecte de la data en què se sol·licite la participació, figure amb ingressos empresarials de caràcter positiu.

C) Agrupacions d'interés urbanístic.

Les que estiguen legalment constituïdes, amb personalitat jurídica pública per estar degudament registrades, es considerarà que tenen solvència financera en tot cas.

S'acreditarà este aspecte per mitjà del certificat acreditatiu de la inscripció en el Registre d'AIU.

Solvència tècnica i professional

A) Plantilla mínima.

Tindre com a personal en nòmina dins de la plantilla de l'empresa en condició de fix un mínim dels següents efectius

Un arquitecte superior i/o tècnic competent (p.ej. ICCP).

Un enginyer tècnic industrial o de categoria superior

S'acreditarà este aspecte per mitjà d'una còpia compulsada dels contractes laborals corresponents, així com de l'estat d'alta en el moment de la presentació.

A més caldrà adjuntar-hi una còpia del certificat de la titulació acadèmica de cada un d'ells.

B) Contractes de servicis professionals.

Qualsevol dels efectius mínims anteriors podrà ser substituït per l'acreditació de la subscripció d'un contracte de servicis professionals per al PAI concret objecte de licitació amb caràcter previ a la presentació de la proposició, i durant la vigència d'este.

S'acreditarà este aspecte per mitjà d'una còpia compulsada dels contractes de servicis professionals corresponents.

A més s'haurà d'adjuntar-hi d'una còpia del certificat de la titulació acadèmica de cada un d'ells.

Determinació catorze. Criteris objectius d'adjudicació del programa d'actuació integrada, especificats per orde decreixent d'importància, incloent-n'hi la ponderació

Atés que l'ordenació detallada ja existix, encara que es modifica, la importància relativa de l'alternativa tècnica respecte de la proposició juridicoeconòmica serà del 50 per cent.

Dins de cada una d'estes, la importància relativa és la següent:

Per a l'alternativa tècnica:

Atés que l'ordenació detallada ja existix encara que es modifique, caldrà no acollir-se als criteris fixats amb caràcter general en la clàusula

Determinación trece. Criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los concursantes y documentación acreditativa del cumplimiento de los mismos

Solvencia económica y financiera

Bastará con reunir uno de los requisitos siguientes:

A) Capital social mínimo.

Dado que el PEM indicado como punto de partida de la licitación en las bases particulares es inferior a diez millones de euros el capital social mínimo debería ser de medio millón de euros conforme a las bases generales. Dado que el importe previsto de costes de urbanización no supera los 2.500.000 euros de PEM, se considera conveniente, por un criterio de proporcionalidad, rebajar dicho importe creando un subescalon nuevo. De forma que en el presente caso, el capital social mínimo deberá ser de 300.000 euros.

Este extremo se acreditará por medio de certificado expedido por el Registro Mercantil, de una antigüedad no superior a tres meses.

B) Disponibilidad de fondos propios.

Gozar de la disponibilidad de fondos propios que equivalga como mínimo a un 20 por ciento del presupuesto de ejecución de contrata del PAI al que se licita.

Si se trata de una persona jurídica el medio de acreditación de esta solvencia será la presentación del balance, con relación al último ejercicio respecto de la fecha en que se solicite la participación, de las cuentas anuales aprobadas y debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

Si se trata de un empresario individual y está obligado a presentar la declaración del impuesto del patrimonio, se exigirá disponer de una patrimonio equivalente a los fondos propios antes indicados, extremo que acreditará por medio de la correspondiente liquidación referente al último ejercicio respecto de la fecha en que se solicite la participación. Si no está obligado a presentar el impuesto del Patrimonio, se le exigirá que la declaración del IRPF del último ejercicio respecto de la fecha en que se solicite la participación, figure con ingresos empresariales de carácter positivo.

C) Agrupaciones de interés urbanístico.

Aquellas que se encuentren legalmente constituidas, con personalidad jurídico pública por estar debidamente registradas, se considerará que tienen solvencia financiera en todo caso.

Se acreditará tal extremo por medio del certificado acreditativo de la inscripción en el Registro de AIU.

Solvencia técnica y profesional

A) Plantilla mínima.

Tener como personal en nómina dentro de la plantilla de la empresa en condición de fijo un mínimo de los siguientes efectivos

Un arquitecto superior y/o técnico competente (p.ej. ICCP).

Un ingeniero técnico industrial o de categoría superior

Se acreditará este extremo por medio de copia compulsada de los contratos laborales correspondientes, así como del estado de alta en el momento de la presentación.

Además habrá que acompañar copia del certificado de la titulación académica de cada uno de ellos.

B) Contratos de servicios profesionales.

Cualquiera de los efectivos mínimos anteriores podrá ser sustituido por la acreditación de la suscripción de un contrato de servicios profesionales para el PAI concreto objeto de licitación con carácter previo a la presentación de la proposición, y durante la vigencia del mismo.

Se acreditará este extremo por medio de copia compulsada de los contratos de servicios profesionales correspondientes.

Además se habrá de acompañar de una copia del certificado de la titulación académica de cada uno de ellos.

Determinación catorce. Criterios objetivos de adjudicación del programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación

Dado que la ordenación pormenorizada ya existe, aunque se modifica, la importancia relativa de la alternativa técnica respecto de la proposición jurídico económica será del 50 por ciento.

Dentro de cada una de ellas, la importancia relativa es la siguiente:

Para la alternativa técnica:

Dado que la ordenación pormenorizada ya existe aunque se modifique, será preciso no acogerse a los criterios fijados con carácter general

dotze de les bases generals per a l'alternativa tècnica, sinó donar més importància a aspectes diferents de l'ordenació. En conseqüència, es valorarà:

a) Les solucions de modificació de l'ordenació que milloren el disseny dels espais públics i privats actualment vigents, així com la connexió adequada a les obres d'urbanització de l'actuació al seu entorn. Este criteri representarà en un 35 per cent la valoració de l'alternativa tècnica.

b) La qualitat tècnica de les solucions i dels materials proposats per a la urbanització. Este criteri representarà un 35 per cent.

c) Nombre, disseny, ubicació i qualitat de les vivendes sotmeses a algun règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Este criteri representarà un 5 per cent.

d) Inversió en programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, com a objectius complementaris d'este, d'acord amb les directrius establides en els articles 30 a 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. Este criteri suposarà un 5 per cent del valor total de l'alternativa tècnica.

e) Termini d'execució del programa d'actuació integrada.

f) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt d'un mínim legalment exigible.

g) Compromisos addicionals assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador.

h) Mitjans per al control de cada una de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa.

Els criteris establits en les lletres e, f, g i h representaran en conjunt un 20 per cent de la puntuació total de l'alternativa tècnica.

Per a la proposició jurídicoeconòmica:

a) Menor import respecte de referències de quadres de preus de pràctica usual de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Este criteri representarà un 25 per cent de la valoració de la proposició jurídicoeconòmica.

b) La valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie i la menor proporció de solars o aprofitament que hagen de ser posats a disposició de l'urbanitzador per mitjà de reparcel·lació forçosa com a retribució a compte de tercers amb els quals no tinga contracte suficient. Este criteri representarà un 20 per cent de la valoració de la proposició jurídicoeconòmica.

c) Major proporció de terrenys propis o d'associats que hagen de quedar afectes, amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat, al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa representarà un 55 per cent de la valoració de la proposició jurídicoeconòmica.

Determinació quinze. La previsió i, si és el cas, limitació de la possibilitat de formular alternatives tècniques que suposen una ampliació de l'àmbit territorial que es programa, així com les conseqüències de l'ampliació.

No se n'admeten.

Determinació setze. El percentatge mínim de solars l'edificació dels quals haja de ser simultània a la urbanització.

La simultaneïtat d'obres d'urbanització i edificació es regirà pel que estableix l'annex III de les bases generals esmentades.

Determinació dèsset. Necessitat d'informe del Consell del Territori i el Paisatge previst en l'article 136.4 de la Llei Urbanística Valenciana, així com d'altres administracions sectorials.

En este cas no concorre la necessitat d'informe del Consell del Territori i el Paisatge, per ser un sector inferior a 500.000 m².

No cal l'informe d'altres administracions sectorials.

Determinació diuuit. Percentatge màxim de coeficient de canvi

L'haurà de motivar el proponent, contrastant el pressupost del PAI que es proposa i el preu del sòl, seguint els criteris de valoració de la llei estatal del sòl, en concret l'article 27.1 de la Llei 2/2008, que estableix:

en la clàusula doze de las bases generales para la alternativa técnica, sino dar más importancia a extremos distintos a la ordenación. En consecuencia, se valorará:

a) Las soluciones de modificación de la ordenación que mejoren el diseño de los espacios públicos y privados actualmente vigentes, así como la conexión adecuada a las obras de urbanización de la actuación en su entorno. Este criterio representará en un 35 por ciento de la valoración de la alternativa técnica.

b) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización. Este criterio representará un 35 por ciento.

c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se compromet a promover el urbanizador. Este criterio representará un 5 por ciento.

d) Inversión en programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Este criterio supondrá un 5 por ciento del valor total de la alternativa técnica.

e) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada.

f) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

g) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.

h) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

Los criterios establecidos en las letras e, f, g y h representarán en conjunto un 20 por ciento de la puntuación total de la alternativa técnica.

Para la proposición jurídico-económica:

a) Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 25 por ciento de la valoración de la proposición jurídico-económica.

b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. Este criterio representará un 20 por ciento de la valoración de la proposición jurídico-económica.

c) Mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa representará un 55 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

Determinación quince. La previsión y, en su caso, limitación de la posibilidad de formular alternativas técnicas que supongan una ampliación del ámbito territorial a programar, así como las consecuencias de la ampliación.

No se admiten.

Determinación dieciséis. El porcentaje mínimo de solares cuya edificación haya de ser simultánea a la urbanización.

La simultaneidad de obras de urbanización y edificación se regirá por lo establecido en el anexo III de las bases generales citadas.

Determinación diecisiete. Necesidad de informe del Consejo del Territorio y el Paisaje previsto en el artículo 136.4 de la Ley Urbanística Valenciana, así como de otras administraciones sectoriales.

En el presente caso no concurre la necesidad de informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, al ser un sector inferior a 500.000 m².

No se precisa del informe de otras administraciones sectoriales.

Determinación dieciocho. Porcentaje máximo de coeficiente de canje

Se deberá motivar por el proponente, contrastando el presupuesto del PAI que se proponga y el precio del suelo, siguiendo los criterios de valoración de la ley estatal del suelo, en concreto el artículo 27.1 de la Ley 2/2008, que establece:

«Article 27. Valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues

1. Quan, per falta d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagen de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estiguera acabada l'actuació.»

Els ajustos de preu que es fixen en l'acord d'adjudicació determinaran els ajustos corresponents en el coeficient de canvi.

Determinació dènou. Prerogatives que té l'Administració

Caldrà ajustar-se al que disposa la clàusula tercera de les bases generals per les quals es regix este PAI.

Determinació vint. Competència de l'orde jurisdiccional contenciós administratiu per a conèixer les qüestions que puguen suscitar-se en la preparació, resolució i execució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador.

L'orde jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent per a conèixer de les qüestions que puguen suscitar-se en la preparació, resolució i execució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador.

Determinació vint-i-una. Adjudicació connexa o condicionada, d'acord amb el que disposen els articles 139.1 de la Llei Urbanística Valenciana i el Reglament, així com existència o inexistència de cànon d'urbanització.

Com abans s'ha indicat, confrontant amb l'est del sector, hi ha la UA-16 en la qual, a pesar de trobar-se programada, no s'han iniciat les obres d'urbanització, i per això es desconeix l'estat en què es trobarà el moment en què es programe este àmbit. És un fet fonamental, atès que tant la integració viària com les connexions a les xarxes existents que cal considerar és molt diferent en funció de l'estat de tramitació de la UA-16, ja que, per exemple, si no està executada, el sistema d'evacuació de pluvials general més pròxim estaria a la UA-17, i no en al carrer Coure i l'encreuament d'este amb l'avinguda Delta del Riu, que es preveu a la UA-16.

Aspectes que hauran de ser tinguts en compte als efectes d'este apartat i de les conseqüències legals reflectides en l'article 139.1 de la LUV.

Determinació vint-i-dos. La previsió d'un preu cert de licitació, que tindrà caràcter de màxim i que servirà de base per al càlcul de la garantia provisional

De conformitat amb el que estableix la base novena de les bases generals, s'estableix l'import de la garantia provisional en una quantitat de 100.000 euros.

Respecte a les obres d'urbanització que ha d'executar-se sota la responsabilitat de l'agent urbanitzador de l'àmbit:

Atés que en les bases generals per les quals es regix este PAI es va fixar el següent criteri per a definir l'import del PEM:

Per a la urbanització interior: un cost de mitjana màxima per m² de vial i per m² de zona verda.

En el cas que ens ocupa, per comparativa amb actuacions semblants i actualitzacions de l'IPC, i atenent la falta de precisió de l'ordenació detallada, es fixa un cost mitjà en pressupost d'execució material (PEM) tant per a m² de vial com m² de zona verda de 85 €/m².

En aquelles superfícies ja urbanitzades, en les quals la intervenció consistisca en la seua remodelació (p. ex. trams de carrers limítrofs en què és necessari intervindre-hi) el preu unitari serà de 60 €/m², atenent la realització d'un nou tractament superficial i la nova dotació o modificació d'instal·lacions existents. Aquells àmbits en què s'acredite la

«Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación».

Los ajustes de precio que se fijan en el acuerdo de adjudicación determinarán los ajustes correspondientes en el coeficiente de canje.

Determinación diecinueve. Prerogativas que ostenta la Administración

Habrà que estar a lo dispuesto en la cláusula tercera de las bases generales por las que se rige el presente PAI.

Determinación veinte. Competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del contrato entre la Administración y el urbanizador.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del contrato entre la Administración y el urbanizador.

Determinación veintiuna. Adjudicación connexa o condicionada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139.1 de la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento, así como existencia o inexistencia de canon de urbanización.

Como antes se ha indicado, colindando al este del sector, se encuentra la UA-16 en la que, pese a encontrarse programada, no se han iniciado las obras de urbanización, por lo que se desconoce el estado en el que vaya a encontrarse en el momento en que se programe el presente ámbito. Es un hecho fundamental, toda vez que tanto la integración viaria como las conexiones a las redes existentes a considerar es muy diferente en función del estado de tramitación de la UA-16, puesto que, por ejemplo, de no encontrarse ejecutada, el sistema de evacuación de pluviales general más próximo estaría en la UA-17, y no en la calle Cobre y cruce de esta con la avenida Delta del Riu, que se prevé en la UA-16.

Extremos que deberán ser tenidos en cuenta a los efectos del presente apartado y de las consecuencias legales reflejadas en el artículo 139.1 de la LUV.

Determinación veintidós. La previsión de un precio cierto de licitación, que tendrá carácter de máximo y que servirà de base para el cálculo de la garantía provisional.

De conformidad con lo establecido en la base novena de las bases generales, se establece el importe de la garantía provisional en una cantidad de 100.000 euros.

Respecto a las obras de urbanización que debe ejecutarse bajo la responsabilidad del agente urbanizador del ámbito:

Considerando que en las bases generales por las que se rige el presente PAI se fijó el siguiente criterio para definir el importe del PEM:

Para la urbanización interior: un coste promedio máximo por m² de vial y por m² de zona verde.

En el caso que nos ocupa, por comparativa con actuaciones similares y actualizaciones del IPC, y atendiendo a la falta de precisión de la ordenación pormenorizada, se fija un coste promedio en presupuesto de ejecución material (PEM) tanto para m² vial como m² de zona verde de 85 €/m².

En aquellas superficies ya urbanizadas, en las que la intervención consista en su remodelación (p. ej. tramos de calles limítrofs en los que es preciso intervenir) el precio unitario será de 60 €/m², atendiendo a la realización de nuevo tratamiento superficial y a la nueva dotación o modificación de instalaciones existentes. Aquellos ámbitos en los que

necessària demolició de la pràctica totalitat de les obres (incloent-hi paquet de fermes) i la seua nova execució s'estimaran com a obra nova a tots els efectes.

Atés que l'espai central de l'actuació (dotacional escolar) és necessari entregar-lo reblit i net, es plantejarà un preu consistent en valoració unitària per m² i justificada per al tractament superficial.

Per a les connexions exteriors: es fixaran preus màxims de caràcter individual per cada un dels elements identificats per les bases particulars. Este pronunciament estimatiu es farà en tot cas per a aquelles infraestructures de connexió exterior que seran de titularitat municipal.

En el nostre cas, atenent que el preu per m² estimat inclou les necessitats de demolicions d'edificacions existents, reposició/demolició de servicis (incloent-hi séquies) i adequació d'àmbits adjacents (vivendes c/ Urani), únicament es consideren «connexions exteriors» (no incloses en el preu unitari) les relatives a cànons per connexió/obtenció de servicis si estos són preceptius, com per exemple el cànon abocament de sanejament.

Al seu torn, s'indicava en les bases generals que si les infraestructures són de titularitat distinta i no s'ha pogut determinar el preu de partida per part dels servicis tècnics municipals, s'exclourà expressament del preu màxim fixat per este ajuntament com a preu de partida de la licitació a la baixa. Dins d'este concepte es consideren com a obres extraordinàries, connexions exteriors, les d'intervenció (soterrament de línies elèctriques aèries, reposició de línies soterrades existents, etc.) en línies elèctriques de més de 20 kV, i caldrà aportar la seua estimació econòmica així com el conveni tècnic en què es recull la totalitat de condicionants de la companyia titular a esta reposició.

Igualment quedaran fora d'este límit econòmic les millores en infraestructures que, tot i ser necessàries o convenientes, no hagen sigut previstes en les bases particulars i proposen els aspirants, ni les obres connexes que definitivament haguera d'executar l'àmbit, per no haver prosperat les iniciatives encarregades de la seua concreció (com pogueren ser les de la UA-16), les quals es valoraran atenent el preu de licitació, ja siga per coeficient €/m², per aplicació de partides o extrapolació d'estes.

Així mateix, es va fixar el següent criteri per a definir l'import del PEC: es va establir que mai podrà superar el 19 per cent del PEM.

D'altra banda s'assenyalava que no s'admetrà el cobrament amb càrrec a la propietat per part de l'agent urbanitzador d'honoraris professionals tècnics en imports superiors als establits com indicatius en les tarifes dels corresponents col·legis professionals. L'aspirant a agent urbanitzador haurà de justificar expressament este aspecte en les seues proposicions juridicoeconòmiques.

Atés que els col·legis professionals en l'actualitat no publiquen tarifes d'honoraris tècnics, s'establix que, llevat d'excepcions que hauran de justificar-se expressament (dificultat, complexitat en gestió o en presa de dades, etc.), els honoraris mai superaran el 6 per cent del PEC de les obres per a missió completa: projecte i direcció d'obra.

També es van establir en les bases generals com a despeses generals un percentatge màxim del 5 per cent de la suma del PEC i dels honoraris professionals tècnics. Amb este percentatge s'entenen coberts els honoraris jurídics, despeses de publicacions, de notificacions, actuacions en notaria, Registre de la Propietat, despeses financeres, etc.

Determinació vint-i-tres. La puntuació mínima que hauran de superar les alternatives tècniques per a poder ser valorades les proposicions juridicoeconòmiques que les despleguen.

Les bases generals estableixen respecte d'això que només es procedirà a l'obertura de la proposició juridicoeconòmica dels aspirants que hagen aconseguit com a mínim el 30 per cent dels punts possibles de l'alternativa tècnica.

Determinació vint-i-quatre. La determinació de la quantia i forma de la garantia definitiva que ha de prestar l'urbanitzador.

Caldrà ajustar-se al que disposa la base tretze de les bases generals d'este PAI.

se acredite la necesaria demolición de la práctica totalidad de las obras (incluyendo paquete de firmes) y su nueva ejecución se estimarán como obra nueva a todos los efectos.

Dado que el espacio central de la actuación (dotacional escolar) es preciso entregarlo relleno y limpio, se planteará un precio consistente en valoración unitaria por m² y justificada para el tratamiento superficial.

Para las conexiones exteriores: se fijarán precios máximos de carácter individual por cada uno de los elementos identificados por las bases particulares. Este pronunciamiento estimativo se hará en todo caso para aquellas infraestructuras de conexión exterior que vayan a ser de titularidad municipal.

En nuestro caso, atendiendo a que el precio por m² estimado incluye las necesidades de demoliciones de edificaciones existentes, reposición/demolición de servicios (incluso acequias) y adecuación de ámbitos adyacentes (viviendas c/ Urani), únicamente se consideran «conexiones exteriores» (no incluidas en el precio unitario) las relativas a cánones por conexión/obtención de servicios si estos fuesen preceptivos, como por ejemplo el canon vertido de saneamiento.

A su vez se indicaba en las bases generales que si las infraestructuras fuesen de titularidad distinta y no se hubiese podido determinar el precio de partida por parte de los servicios técnicos municipales, se excluiría expresamente del precio máximo fijado por este ayuntamiento como precio de partida de la licitación a la baja. Dentro de este concepto se consideran como obra extraordinarias, conexiones exteriores, las de intervención (soterramiento de líneas eléctricas aéreas, reposición de líneas enterradas existentes, etc.) en líneas eléctricas de más de 20 kV, debiendo aportarse su estimación económica así como el convenio técnico en el que se recojan la totalidad de condicionantes de la compañía titular a dicha reposición.

Igualmente quedarán fuera de este límite económico aquellas mejoras en infraestructuras que siendo necesarias o convenientes no hayan sido previstas en las bases particulares y propongan los aspirantes, ni las obras conexas que definitivamente debiera ejecutar el ámbito, por no haber prosperado las iniciativas encargadas de su concreción (como pudieran ser las de la UA-16), las que se valorarán atendiendo al precio de licitación, ya sea por coeficiente €/m², por aplicación de partidas o extrapolación de estas.

Asimismo, se fijó el siguiente criterio para definir el importe del PEC se estableció que nunca podrá superar el 19 por ciento del PEM.

Por otra parte se señalaba que no se admitirá el cobro con cargo a la propiedad por parte del agente urbanizador de honorarios profesionales técnicos en importes superiores a los establecidos como indicativos en las tarifas de los correspondientes colegios profesionales. El aspirante a agente urbanizador deberá justificar expresamente este extremo en sus proposiciones jurídico-económicas.

Toda vez que los colegios profesionales en la actualidad no vienen publicando tarifas de honorarios técnicos se establece que, salvo excepciones que deberán expresamente justificarse (dificultad, complejidad en gestión o en toma de datos, etc.), los honorarios nunca superarán el 6 por ciento del PEC de las obras para misión completa: proyecto y dirección de obra.

También se estableció en las bases generales que como gastos generales un porcentaje máximo del 5 por ciento de la suma del PEC y de los honorarios profesionales técnicos. Con dicho porcentaje se entienden cubiertos los honorarios jurídicos, gastos de publicaciones, de notificaciones, actuaciones en notaría, Registro de la Propiedad, gastos financieros, etc.

Determinación veintitrés. La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para poder ser valoradas las proposiciones jurídico-económicas que las desarrollen.

Las bases generales establecen al respecto que solo se procederá a la apertura de la proposición jurídica económica de aquellos aspirantes que hayan conseguido como mínimo el 30 por ciento de los puntos posibles de la alternativa técnica.

Determinación veinticuatro. La determinación de la cuantía y forma de la garantía definitiva a prestar por el urbanizador.

Habrà que estar a lo dispuesto en la base trece de las bases generales del presente PAI.

Determinació vint-i-cinc. Causes específiques de resolució addicionals a les previstes en la Llei Urbanística Valenciana, en este reglament i en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

No es considera necessari fixar-ne cap amb caràcter addicional.

Determinació vint-i-sis. L'abast i límit de les possibles pròrrogues per al desplegament i execució del programa

L'Ajuntament es reserva valorar cada cas concret per a decidir si és procedent o no la pròrroga en funció de les circumstàncies que concorreruen.

Determinació vint-i-set. Relació de titulars cadastrals

En les bases generals s'establix que amb ple respecte a la confidencialitat de dades de caràcter personal i a la normativa específica que regix les dades cadastrals, s'haurà d'incorporar necessàriament una relació de titulars cadastrals que hagen de ser citats durant el període d'informació pública, així com els seus domicilis.

La relació esmentada no serà de lliure accés en l'expedient, sinó que només serà facilitada als interessats que acrediten que han depositat a la notaria la documentació a què es referix l'article 134 de la LUV, a l'efecte de practicar-los la notificació en el context de la informació pública preceptiva.

En l'expedient consta la relació esmentada, facilitada pel departament de Rendes, amb accés restringit als subjectes indicats en el paràgraf anterior.

Després de sotmetre l'assumpte a votació, resulta:

Total regidors: 25. Regidors assistents: 25; regidors absents: cap. Vots a favor: 13; alcalde i senyors i senyores Muniesa, Villar, Peláez, Bono, Catalán, Sáez, Casans, Martí, Fernández, García, Rodríguez i Lluca. Abstencions: 12, senyors i senyores Chover Hernández, Antonino Requena, Oliver, González, Paz, Vera, Herranz, López-Egea, Aguilar y Almiñana; i per tant, de conformitat amb el dictamen de la Comissió Informativa Permanent de Política Territorial i Sostenibilitat, el Ple de l'Ajuntament, per 13 vots a favor de PP i BLOC-Compromís i 12 abstencions de PSOE; IP i EU, acorda:

Primer. L'aprovació d'estes bases particulars de programació de l'àmbit siti entre els carrers Níquel, Urani, Coure i plaça dels Metalls, i prolongació de l'avinguda del Delta.

Segon. La iniciació del procediment de programació de l'àmbit esmentat, en els termes dels articles 132 i següents de la LUV.

Este acte, de conformitat amb el que estableix l'article 109 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, posa fi a la via administrativa.

Contra este acte es pot interposar, amb caràcter potestatiu, un recurs de reposició o impugnar-lo directament davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas que s'opte per la interposició del recurs de reposició, es farà davant de l'òrgan municipal que va dictar l'acte i en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la publicació d'este; caldrà tindre en compte que la interposició del recurs impedirà fins a la resolució expressa o desestimació presumpta d'este, la utilització de la via contenciosa administrativa.

S'ha de resoldre el recurs i s'ha de notificar en el termini d'un mes; en cas contrari, s'entendrà desestimat i quedarà expedita la via contenciosa administrativa.

En el cas que es decidisca interposar un recurs contencios administratiu directament, es farà, de conformitat amb el que disposen els articles 10, 14 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant de la sala contenciosa administratiu corresponent del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, amb seu al Palau de Justícia de la Ciutat de València, en el termini de dos mesos comptador des de l'endemà d'esta publicació.

Tot això sense perjudic que es pugja exercir qualsevol altra acció o recurs que s'estime convenient en defensa dels seus drets.

Cosa que es publica als efectes oportuns i a reserva del que resulte de l'aprovació de l'acta corresponent.

Sagunt, 28 de gener de 2014.– L'alcalde: Alfredo Castelló Sáez.

Determinación veinticinco. Causas específicas de resolución adicionales a las previstas en la Ley Urbanística Valenciana, en este Reglamento y en la legislación reguladora de los contratos de las administraciones públicas.

No se considera necesaria la fijación de ninguna con carácter adicional.

Determinación veintiséis. El alcance y límite de las posibles prórrogas para el desarrollo y ejecución del programa.

El Ayuntamiento se reserva el valorar cada caso concreto para decidir si es procedente o no la prórroga en función de las circunstancias que concurren.

Determinación veintisiete. Relación de titulares catastrales

En las bases generales se establece que con pleno respeto a la confidencialidad de datos de carácter personal y a la normativa específica que rige los datos catastrales, se deberá incorporar necesariamente una relación de titulares catastrales que tengan que ser citados durante el período de información pública, así como sus domicilios.

Dicha relación no será de libre acceso en el expediente, sino que solo será facilitada a aquellos interesados que acrediten que han depositado en la notaría la documentación a la que se refiere el artículo 134 de la LUV, a los efectos de practicar la notificación de los mismos en el contexto de la preceptiva información pública.

Figura en el expediente dicha relación, facilitada por el departamento de Rentas, con acceso restringido a los sujetos indicados en el párrafo anterior.

Sometido el asunto a votación resulta:

Total concejales: 25. Concejales asistentes: 25; concejales ausentes: ninguno. Votos a favor: 13; alcalde y señores y señoras, Muniesa, Villar, Peláez, Bono, Catalán, Sáez, Casans, Martí, Fernández, García, Rodríguez y Lluca. Abstenciones: 12, señores y señoras Chover Hernández, Antonino Requena, Oliver, González, Paz, Vera, Herranz, López-Egea, Aguilar y Almiñana; por lo que, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Pleno del Ayuntamiento, por 13 votos a favor de PP y BLOC-Compromís y 12 abstenciones de PSOE; IP y EU, acuerda:

Primero. La aprobación de las presentes bases particulares de programación del ámbito sito entre las calles Níquel, Uranio, Cobre y plaza de los Metales, y prolongación de la avenida del Delta.

Segundo. La iniciación del procedimiento de programación de dicho ámbito, en los términos del artículos 132 y siguientes de la LUV.

Este acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pone fin a la vía administrativa.

Contra el mismo se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición o impugnarlo directamente ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

En el supuesto de que se opte por la interposición del recurso de reposición, se hará ante el órgano municipal que dictó el acto y en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la publicación del mismo, debiendo tener en cuenta que su interposición impedirá, hasta su resolución expresa o desestimación presunta, la utilización de la vía contencioso-administrativa.

El recurso deberá resolverse y notificarse en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado, y quedando expedita la vía contencioso-administrativa en caso contrario.

En el supuesto de que se decida interponer recurso contencioso-administrativo directamente, se hará, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, con sede en el Palacio de Justicia de la Ciudad de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquel en que tenga lugar la presente publicación.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otra acción o recurso que se estime conveniente en defensa de sus derechos.

Lo que se publica a los efectos oportunos y a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta correspondiente.

Sagunto, 28 de enero de 2014.– El alcalde: Alfredo Castelló Sáez.