



EDICTO

El pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada los días 29 de junio y 28 de septiembre de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada. Expediente 22/06.

La nueva Ley 16/05, Urbanística Valenciana, establece en su artículo 131 la obligación de que los ayuntamientos acuerden la aprobación de unas bases generales para la adjudicación de PAI ajustadas al contenido de dicha ley y que serán aprobadas bajo el formato de ordenanzas municipales.

Dicho precepto señala que en ellas se regularán todas las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten al procedimiento de adjudicación y al despliegue y ejecución de los PAI por medio de gestión indirecta.

Considerando que la ley tiene un formato extenso y detallado, y que el mismo es desarrollado muy detalladamente por el Decreto 67/2006, se plantea cuál es el modelo más adecuado para la formulación de las presentes bases. Si una refundición de las previsiones generales de la ley con las específicas adoptadas por este Excelentísimo Ayuntamiento o, por el contrario, recoger en las bases generales las cuestiones peculiares de esta Administración, sin reiterar los planteamientos que ya figuran en la ley y el reglamento, a los que es necesario remitirse y que son de conocimiento general por todos los operadores cualificados del sector.

En ese sentido se ha optado por esta segunda posibilidad a los efectos de que se tome más conciencia de las peculiaridades de la tramitación de los PAI en este municipio, dentro del margen que permite la LUV y su reglamento.

Luego el conocimiento de las cláusulas administrativas requerirá la consulta de varios documentos, la ley, su reglamento y las bases generales, además de las bases particulares propias de cada programa.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, por 13 votos a favor de PSOE, EU y BLOC-EV, 7 votos en contra de PP y 3 abstenciones de SP y SCP, acuerda:

Primero: La aprobación inicial de las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada en el término municipal de Sagunto conforme al contenido que se indica a continuación.

Segundo: El sometimiento a información pública de las bases generales durante el período de treinta días.

Bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada en el término municipal de Sagunto

Título I. Disposiciones generales.

Base 1.ª Ambito de aplicación.

Las prescripciones de las presentes bases generales serán de aplicación a los programas de actuación integrada que afecten a terrenos situados dentro del término municipal de Sagunto.

Si un mismo programa afectara, además, a un término municipal colindante se estará a las bases generales y particulares que se consensúen con el otro ayuntamiento.

Base 2.ª Régimen jurídico.

Los contratos para el desarrollo y ejecución de programas de actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, por lo dispuesto en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, y por las cláusulas contenidas en estas bases generales y en las bases particulares que se aprueben para cada programa. Estas últimas podrán intensificar o excepcionar lo previsto en las bases generales para todos los PAI cuando existan circunstancias objetivas que así lo justifiquen, lo que se deberá acreditar en cada caso concreto.

También serán de aplicación las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio («Ley de Contratos de las Administraciones Públicas»), y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real



Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre (Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas), así como las normas de derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

En todo caso, salvo mención normativa expresa, los plazos que se computen por días se considerarán de días hábiles.

En defecto de determinación expresa en la regulación específica indicada en los párrafos anteriores la Administración se regirá en sus actuaciones con el agente urbanizador por las previsiones derivadas de la Ley de Procedimiento Administrativo y resto de normativa del derecho administrativo en cuanto que de aquellas relaciones pueda incidirse o limitarse los derechos de los propietarios del suelo.

Base 3.^aPrerrogativas del Excelentísimo Ayuntamiento.

De conformidad con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Excelentísimo Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución de los programas de actuación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca la Ley Urbanística Valenciana o su reglamento.

Las decisiones que en ese sentido adopte el Excelentísimo Ayuntamiento son inmediatamente ejecutivas desde el momento de su notificación al agente urbanizador. En ningún caso éste podrá argumentar la existencia de la figura del empresario constructor, de forma que el agente urbanizador responde ante el Excelentísimo Ayuntamiento del buen hacer de aquél, bajo su entera responsabilidad.

El Excelentísimo Ayuntamiento está exento de la necesidad de notificar ninguna decisión al empresario constructor para que la misma sea efectiva, siendo obligación del agente urbanizador establecer los canales de comunicación convenientes con aquel para que se secunden de forma inmediata las instrucciones municipales.

El ejercicio de potestades que tengan incidencia o puedan limitar los derechos de los propietarios del suelo sólo podrán ser ejercidas por la Administración y en ningún caso por el agente urbanizador, que debe requerir de aquélla la adopción de las decisiones administrativas que procedan. El mismo se limitará a ser un colaborador de la Administración, que pondrá a su servicio sus medios personales y materiales, y a realizar las propuestas para que se puedan materializar las decisiones públicas, pero que nunca podrá adoptar por sí mismo acuerdos obligatorios para los propietarios.

Lo dicho no excluye que los requerimientos y notificaciones debidamente efectuados por el agente urbanizador a los propietarios produzcan los efectos expresamente previstos por la normativa vigente.

Base 4.^aConocimiento por parte del aspirante a urbanizador de las normas reguladoras de los contratos a que se refieren las presentes bases generales de programación.

La participación en el procedimiento de selección de urbanizador supone la aceptación de las bases generales y particulares por los aspirantes y, en consecuencia, la imposibilidad de su impugnación administrativa o judicial por discrepancias con su contenido. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Base 5.^aProcedimiento y forma de adjudicación.

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Base 6.^aContenido adicional del acuerdo de aprobación de las bases particulares.

Además de aquellos extremos que señala como mínimos la normativa vigente las bases particulares se pronunciarán necesariamente sobre los siguientes extremos:

A.El precio máximo de presupuesto de ejecución material, así como del porcentaje máximo permitido para determinar el presupuesto de ejecución de contrata, que nunca podrá superar el 19 por 100 del primero. A tales efectos se fijará:

Para la urbanización interior: Un coste promedio máximo por m² de vial y por m² de zona verde. En el caso de que no exista ordenación pormenorizada que identifique detalladamente dichas superficies dotacionales se acudirá, a estos solos efectos, a los términos de la propuesta del particular que haya presentado la documentación a la que se refiere el artículo 130.2 de la LUV y el artículo 280 del Decreto 67/2006.

Si dicha documentación no existiese se acudirá a promedios de superficies dotacionales de ámbitos análogos ya ejecutados y, en todo caso, respetando el estándar dotacional mínimo de red secundaria que fija la normativa vigente.



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.

Si 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 Excelentísimo Ayuntamiento como precio de partida de la licitación a la baja. 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.

B. Se deberán incorporar necesariamente los informes de todas las administraciones sectoriales afectadas. Es responsabilidad del Excelentísimo Ayuntamiento solicitar todos esos informes, sin perjuicio de que las propuestas de los aspirantes, por su especificidad, puedan exigir la necesidad de emisión de otros adicionales, que serían debidamente requeridos por este Excelentísimo Ayuntamiento en la fase procedimental correspondiente.

El Excelentísimo Ayuntamiento podrá hacer uso de la documentación presentada por el particular en los términos del artículo 130.2 de la LUV y 280 del Decreto 67/06 para consultar a las administraciones sectoriales afectadas y que estas emitan sus informes sobre el ámbito en cuestión, sin que ello suponga la adquisición de ningún grado de preferencia en la adjudicación ni ningún otro tipo de derechos.

C. Se fijará necesariamente el porcentaje máximo de coeficiente de canje, que no podrá ser rebasado por las propuestas de los licitadores.

D. 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 sólo 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.

E. Las bases particulares deberán especificar expresamente si existen o no actuaciones conexas y cuál es alcance. Debe existir siempre un pronunciamiento expreso sobre dicho extremo o sobre su innecesariedad. Idéntica consideración es preciso hacer sobre la existencia o inexistencia de canon de urbanización.

F. Salvo en aquellos casos en los que sea obligatoria la retribución en metálico por establecerlo así la ley la modalidad de retribución del pago de las prestaciones del agente urbanizador será libremente elegida por los propietarios. El programa que presente el aspirante fijará una modalidad de retribución de carácter supletorio para que opere en defecto del pronunciamiento expreso del propietario en plazo.

G. 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.

H. Se fijan como gastos generales un porcentaje máximo del 5 por 100 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. En el caso de que como consecuencia de la aplicación del anterior porcentaje resultase un importe inferior a 60.000 euros, en todo caso, se considerará como límite máximo de este concepto la cantidad citada.

I. El precio de los programas que se establezca con el agente urbanizador tendrá el carácter de precio cierto, total y cerrado, de forma que no se admitirán revisiones al alza, salvo que concurran las circunstancias excepcionales de retasación o, bien, que se modifique unilateralmente y de forma motivada por la Administración los términos del contrato firmado, en cuyo caso se mantendrá el equilibrio contractual correspondiente. Se exceptúa de lo indicado en este punto la baja generada por la propuesta del empresario constructor seleccionado.

No se admitirán en la propuesta cláusulas de revisión de precios distintas a éstas. Además habrá que tener en cuenta lo previsto en la base 14.^a, párrafo 4.^o.

Base 7.^a Trámites posteriores al acuerdo plenario del artículo 130.3 de la LUV.



7.1.El contenido íntegro de las bases particulares de cada programa se remitirá a publicar de forma inmediata al «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana».

No será posible la remisión del anuncio del concurso de licitación hasta que no figure la publicación de dichas bases particulares.

El coste de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de dichas bases particulares, actualizado, deberá ser abonado por el agente urbanizador seleccionado dentro del mes siguiente a la formalización del PAI. Igual tratamiento se realizará con todos los costes que este Excelentísimo Ayuntamiento haya tenido que soportar para proceder a publicar el anuncio del concurso de licitación.

7.2.A partir del momento de adopción del acuerdo de aprobación de las bases particulares cualquier particular podrá obtener copia de las mismas en las dependencias municipales.

7.3.Salvo que las bases particulares de cada programa establezcan un plazo mayor se fija como plazo de presentación de proposiciones al concurso el de cuatro 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 «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» o sea la del «Diario Oficial de la Unión Europea».

7.4.En el contexto de la información pública de las proposiciones no bastará con realizar las actuaciones de notificación a las que se refiere el artículo 134.4 de la LUV, sino que además será preciso que se realice la publicación sustitutiva, en los términos del artículo 59 de la Ley 30/92, RJA-PAC. No supone ningún reparo que por el curso de la tramitación, la misma se publique en el «Boletín Oficial» de la provincia fuera del plazo de presentación de proposiciones, si bien los afectados contarán con el plazo para formular alegaciones intacto hasta pasado un mes desde la publicación sustitutiva.

Título II.Adjudicación del programa de actuación integrada.

Base 8.^aLegitimación para formular los programas de actuación mediante gestión indirecta.

Podrán ser urbanizadores y promover programas de actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional que se indicarán a continuación.

Las bases particulares de forma motivada podrán incrementar dichos requisitos de solvencia cuando las especialidades del PAI lo exijan. En ese caso, a los efectos de que cualquier aspirante a agente urbanizador tenga margen de adaptación suficiente, entre la publicación de las bases particulares en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y la remisión del anuncio del concurso para su publicación mediará un período mínimo de un mes.

Solvencia económica y financiera

Bastará con reunir uno de los requisitos siguientes:

A.Capital social mínimo.

Si el P.E.M. indicado como punto de partida de la licitación en las bases particulares:

-Supera los 40 millones de euros, el capital social mínimo será de 3 millones de euros.

-Supera los 25 millones de euros, el capital social mínimo será de 2 millones de euros.

-Supera los 10 millones de euros, el capital social mínimo será de 1 millón de euros

-Para cantidades de P.E.M. inferiores, el capital social mínimo será de medio millón de 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 100 del presupuesto de ejecución de contrata del PAI al que se licita.

Si se tratase 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 un 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 A.I.U.

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 o ingeniero superior.
- Un arquitecto técnico.
- Un ingeniero técnico industrial o de categoría superior.
- Un topógrafo.
- Un licenciado en derecho.

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

Base 9.^aGarantía provisional.

9.1.Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un programa de actuación será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional conforme a lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación fijada en las bases particulares y que servirá asimismo de precio máximo de licitación.

9.2.Si resultara de aplicación el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el cálculo de la garantía provisional se hará en aplicación del siguiente régimen:

- Superficie del PAI inferior a 100.000 m² 100.000 euros
- Superficie del PAI mayor a la anterior e inferior a 200.000 m² 200.000 euros
- Superficie del PAI mayor a las anteriores e inferior a 300.000 m² 300.000 euros

Y así, sucesivamente, guardando esta proporción entre las superficies y las cantidades sobre las que constituir garantías provisionales.

Se considerará que la superficie de la actuación integrada es la del sector o, en su caso, la de la unidad de ejecución y no la del área de reparto.

9.3.La prestación de la garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

- 1.Mediante resguardo de la Tesorería Municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.
- 2.Mediante aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad por:
 - a) Bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Excelentísimo Ayuntamiento.
 - b) Documento formalizado ante la fe pública de notario.

9.4.La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del programa.

Las proposiciones que se retiren, sin causa justificada, con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Excelentísimo Ayuntamiento para la adjudicación del programa de actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

Base 10.^aPresentación de proposiciones.

10.1.Para participar en el concurso para la adjudicación de un programa de actuación los



interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las bases particulares.

10.2.La presentación de proposiciones supone la aceptación de la bases generales y particulares de programación que regulen la adjudicación del programa por parte de los interesados, e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del programa.

Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en cualquiera de los registros del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto dentro del plazo y en el horario señalados en el anuncio de concurso. No será admisible ningún otro medio de presentación. Esta restricción sólo afecta a la documentación sujeta a los plazos de concurrencia competitiva y no al resto de documentos que sea preciso aportar durante la instrucción del resto del expediente, que podrá hacerse por cualquiera de los medios previstos en la Ley 30/92, RJA-PAC.

10.3.Los licitadores podrán examinar las bases generales y particulares del programa en los boletines oficiales correspondientes y en el lugar designado en el anuncio del concurso, donde podrán igualmente obtener las copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa designada en el anuncio del concurso.

10.4.La documentación de la alternativa técnica de los PAI deberá reunir los requisitos mínimos indicados en el anexo I de las presentes bases para los instrumentos de planeamiento y anexo II para los proyectos de urbanización referentes a contenido mínimo de dichos documentos.

Aquella documentación presentada que no cumpla con los requisitos fijados como indispensables en dichos anexos será excluida del proceso selectivo.

A efectos de no lesionar el principio de concurrencia competitiva no se admitirá su subsanación fuera del plazo del concurso ni se permitirá la aportación de datos, planos o documentos extemporáneamente que definan, según las presentes bases y en sintonía con la normativa vigente, cuando se está y cuándo no ante un instrumento de planeamiento y un proyecto de urbanización.

La calificación nominal por parte de un aspirante a agente urbanizador de que un documento es un instrumento de planeamiento o un proyecto de urbanización no le confiere sin más la condición de tal, sino que es su ajuste al contenido fijado como mínimo por parte de las presentes bases. No cumplir con ese contenido mínimo supone que no se ha presentado el documento de planeamiento urbanístico o el proyecto de urbanización en plazo y en consecuencia supone su exclusión del procedimiento de concurrencia competitiva.

10.5.La documentación de la proposición se deberá presentar en tres sobres individualizados:

Sobre A.Cerrado, acreditativo de la personalidad y solvencia del aspirante.

Sobre B.Comprensivo de la alternativa técnica. Irá abierto en la parte que se haya sometido a información pública y cerrado en el resto de su contenido.

Sobre C.Cerrado, comprensivo de la proposición jurídico económica.

Base 11.ª Admisión de aspirantes.

A los efectos del artículo 136. 2 de la LUV se actuará de la siguiente forma.

El plazo para decidir sobre este extremo será de dos meses desde que finalice el plazo del concurso.

En el caso de admisión de todos los aspirantes por concurrir los requisitos subjetivos correspondientes, bastará con escrito de admisión suscrito por el concejal delegado de Urbanismo y el Jefe de la Sección de Urbanismo, que se deberá notificar a todos los concurrentes.

En el caso de inadmisión de alguno de ellos por carecer de los requisitos subjetivos el acuerdo motivado de exclusión se deberá adoptar por parte de la Junta de Gobierno Local y se deberá notificar a todos los concurrentes.

Base 12.ª Adjudicación del programa.

La adjudicación del programa se realizará en favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las bases particulares de programación.

En caso de resultar aplicable el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana se aplicarán los siguientes:

La puntuación ponderada se realizará sobre un total de 1.000 puntos.

Cada apartado otorgará una única puntuación parcial a favor del más meritorio de dicho apartado, no admitiéndose puntuaciones para otros. Esta regla tendrá una excepción: el caso en que exista un empate de méritos en ese apartado concreto, por no existir diferencias



entre una y otra propuesta que hagan merecedor del mérito a uno sólo. En ese caso cada aspirante que haya conseguido el empate merecerá la puntuación total de ese apartado. Sólo se procederá a la apertura de la proposición jurídico económica de aquellos aspirantes que hayan conseguido como mínimo el 30 por 100 de los puntos posibles de la alternativa técnica.

La importancia relativa de la alternativa técnica respecto de la proposición jurídico económica será la siguiente:

Apartado a del artículo 312.2 del Decreto 67/2006: 70 por 100.

Apartado b del artículo 312.2 del Decreto 67/2006: 65 por 100.

Apartado c del artículo 312.2 del Decreto 67/2006: 45 por 100.

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

Para la alternativa técnica:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50 por 100 de la valoración de la alternativa técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno. Se entiende por integración aquellas soluciones de conexión global del ámbito a todo tipo de infraestructuras generales existentes o previstas que atiendan mejor las necesidades que el ámbito nuevo va a demandar o generar. Los extremos referentes a la integración en el entorno de los nuevos espacios, localización de usos y su distribución ya se entiende incluido en el apartado a.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.

Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la alternativa técnica.

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará un 10 por 100.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 5 por 100.

f) 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 10 por 100.

g) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada.

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

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

Los criterios establecidos en las tres letras anteriores representarán en conjunto un 5 por 100.

Para la proposición jurídico-económica:

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 35 por 100 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 representará un 55 por 100.

c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador. Este criterio supondrá un 10 por 100.

Base 13.^a Garantía definitiva.

Con anterioridad a la firma del contrato con la Administración actuante el adjudicatario del programa de actuación integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las bases particulares o, en su defecto, por el 10 por 100 del valor de las cargas de urbanización y que acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas bases. A su vez el porcentaje indicado se podrá incrementar dentro del margen legal máximo a la vista del contenido de las proposiciones planteadas o si se diesen circunstancias durante el proceso selectivo que lo justifique.

Finalizado el período de garantía de las obras de urbanización procederá la devolución de la garantía definitiva. Interrumpirá el período de garantía de un año el requerimiento debidamente realizado por los servicios técnicos municipales de subsanación de defectos detectados. Si la gravedad de dichos defectos fuese tal que exigiese la ejecución de obras de entidad se podrá exigir que dicha obra parcialmente goce de su propio período de garantía. Hasta que no se recepcione íntegramente de forma definitiva las obras de urbanización de todo el ámbito no se cancelará la garantía definitiva. No caben cancelaciones parciales de la



misma.

Base 14.ª Instrucción, comunicación y publicidad de los acuerdos de aprobación del PAI.

Interrumpirá los plazos de resolución expresa del programa el requerimiento por el Excelentísimo Ayuntamiento de informes sobre las propuestas de planeamiento o del proyecto de urbanización presentadas a las administraciones sectoriales afectadas, en los términos de la legislación aplicable, general o sectorial.

El acuerdo de aprobación del PAI, en el caso de ser de carácter provisional, se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se notificará a todos los titulares catastrales, además de los aspirantes a agentes urbanizadores, al adjudicatario y a cualquier sujeto que se haya personado en el expediente, con la indicación de los recursos que en su caso procedan.

Una vez que se haya producido la aprobación provisional municipal y a los efectos de remitirlo a la Conselleria de Territorio y Vivienda para que proceda a su aprobación definitiva será preciso que por parte del aspirante a agente urbanizador seleccionado:

-Se manifieste la aceptación expresa de los términos del acuerdo municipal de aprobación provisional del PAI en un plazo máximo de 10 días a la notificación del mismo.

-No será necesaria la constitución de la garantía definitiva, pero se mantendrá la provisional hasta la firma del convenio.

-No habrá firma del convenio hasta que se produzca la aprobación definitiva del PAI.

-Será requisito inexcusable para la firma del convenio con el agente urbanizador el que el programa haya sido notificado a todos los interesados y que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

La demora en el plazo de resolución expresa con que cuenta la Conselleria de Territorio y Vivienda para acordar la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento relacionado con un PAI no generará derecho de retasación con cargo a la propiedad del suelo ni con cargo al Excelentísimo Ayuntamiento por el período que se produzca la demora del órgano autonómico. No se podrá alegar en esos casos la retasación por parte del agente urbanizador ante el Excelentísimo Ayuntamiento.

En el caso en que la Conselleria de Territorio y Vivienda impusiese condiciones adicionales que provoquen incrementos de la obra civil a ejecutar la fijación del precio definitivo se realizará por el procedimiento de concurrencia competitiva de selección del empresario constructor, previo establecimiento por parte de la Administración Municipal del importe máximo que sirva de punto de partida a la licitación. Los conceptos económicos correspondientes se verán incrementados en la forma establecida en la normativa vigente. Si el procedimiento de selección del empresario constructor no fuese preceptivo los precios se fijarán de mutuo acuerdo entre el aspirante seleccionado y la Administración Municipal, reflejándose en el acuerdo de aprobación definitiva del PAI, que será notificado a todos los interesados. El mutuo acuerdo exige una motivación expresa y debidamente documentada. Los conceptos económicos correspondientes se verán incrementados en la forma establecida en la normativa vigente.

En el caso que no se llegue a mutuo acuerdo entre ambas partes, se procederá al procedimiento de modificación de contratos establecido en el artículo 146 de la LCAP.

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará y publicará por el Excelentísimo Ayuntamiento en los términos indicados por la normativa vigente.

Título III. Ejecución del contrato.

Base 15.ª Plazo de ejecución del programa de actuación y prórroga del contrato.

El urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, su reglamento, en las bases particulares y en el contrato que suscriba con la Administración actuante.

La solicitud de prórroga de los plazos exige motivación específica y detallada por parte del agente urbanizador.

El cumplimiento de los plazos entra dentro del riesgo y ventura del agente urbanizador, de forma que no existe un derecho a obtener prórroga, salvo en los casos excepcionales conceptuados como fuerza mayor.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Excelentísimo Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas que se señalen en las bases particulares de programación y, en su caso, a resolver el contrato.

Base 16.ª Obligaciones específicas del agente urbanizador durante la ejecución del programa.

16.1. El agente urbanizador deberá disponer en el término municipal de Sagunto de un lugar de recepción del correo que le remitan los propietarios del suelo y el Excelentísimo



Ayuntamiento durante toda la vigencia del programa, desde la presentación de las proposiciones por los aspirantes a agentes urbanizadores hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización. El incumplimiento de esta obligación se calificará como grave.

16.2.El agente urbanizador deberá disponer de un local abierto al público, con un mínimo de 8 horas, en jornada partida de mañana y tarde, en el término municipal de Sagunto, desde el momento en que se realicen las actuaciones de notificación del artículo 166 de la LUV, hasta el momento de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. El incumplimiento de esta obligación se calificará como muy grave.

16.3.El agente urbanizador deberá reflejar expresamente en la descripción registral de aquellas parcelas que reciba en concepto de retribución en terrenos, que no gozará de poder de disposición sobre la mismas y que son inalienables hasta la recepción provisional de la integridad de la actuación de cuya gestión dichos terrenos son retribución. Podrán realizarse actos de promoción de viviendas por el agente urbanizador sobre las mismas pero sujetos a la citada condición resolutoria. Si el PAI se resolviese sin que se hubiese finalizado el objeto del mismo, con su contenido inicial o, bien, con otro aprobado por la Administración como alternativo, los propietarios que hubiesen retribuido con terrenos podrán optar en el momento de la resolución por abonar en metálico la liquidación del programa al agente urbanizador y recuperar la titularidad de la parcela adjudicada a éste o de la cuota de la misma correspondiente.

16.4.El agente urbanizador estará obligado a levantar a su costa las afecciones registrales de las parcelas adjudicadas al pago de las cuotas de urbanización en metálico una vez que se hayan entregado las obras de urbanización a la Administración y el propietario haya satisfecho los pagos correspondientes.

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

16.6.La retribución de cuotas de urbanización del Excelentísimo Ayuntamiento correspondiente a su participación en los derechos del ámbito, con origen en las cesiones gratuitas de aprovechamiento o, bien, con origen en parcelas de aportación dentro del ámbito, será con carácter general en metálico, salvo que las bases particulares especifiquen expresamente que la modalidad de retribución sea en terrenos.

16.7.El agente urbanizador deberá realizar, desde que se le entregue por parte del Excelentísimo Ayuntamiento la disponibilidad de los terrenos dotacionales por medio del acta de replanteo y hasta el momento de la recepción definitiva, las labores de policía y vigilancia a las que se refiere el anexo III de las presentes bases.

16.8.El replanteo de las obras de urbanización se deberá realizar antes del inicio de la ejecución material de las mismas y, como requisito inexcusable del mismo, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.

16.9.La presentación por el agente urbanizador de la certificación de dominios y cargas del Registro de la Propiedad será documentación inexcusable de la propuesta del proyecto de reparcelación, de forma que no será admisible el sometimiento a información pública de dicha propuesta sin que se encuentre incorporada la misma al expediente.

16.10.Formará parte inexcusable del proyecto de reparcelación la memoria de las cuotas de urbanización indicativas del calendario del cobro de las mismas, así como su porcentaje parcial.

16.11.No será admisible en ningún caso el sometimiento a información pública por parte del agente urbanizador por sus propios medios de su propuesta de proyecto de reparcelación sin que con carácter previo se haya obtenido informe favorable expreso por parte de los servicios técnicos municipales y se obtenga resolución administrativa expresa de sometimiento a dicho trámite.

16.12.Con ocasión de la aprobación y notificación a todos los interesados del proyecto de reparcelación, y antes del inicio de la ejecución material de las obras, sin necesidad de un acto municipal aprobatorio expreso, ya que son cantidades ciertas derivadas expresamente de dicho proyecto, se liquidará en todo caso la primera certificación por parte del agente urbanizador, consistente en la liquidación de los saldos deudores y acreedores de los propietarios como consecuencia de la valoración de las indemnizaciones por demoliciones de las obras y elementos preexistentes que interfieran en la urbanización del ámbito; los



excesos y defectos de adjudicación; las compensaciones económicas derivadas de disoluciones de proindivisos por requerimientos de copropietarios; y las compensaciones en metálico por inexistencia de adjudicaciones en terrenos.

El abono o consignación de dichas cantidades a los que se tenga derecho de cobro por alguno de estos conceptos será requisito imprescindible para iniciar las obras de urbanización. El agente urbanizador deberá proceder al pago de estos conceptos aunque no haya conseguido el cobro de aquellos propietarios que tengan la obligación de pago.

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

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

-Documento de seguimiento en el que se reflejarán las obras ejecutadas, quedando las partidas desglosadas en cinco columnas: medición de proyecto, medición ejecutada a origen, medición de certificación, precio unitario de partida, precio total ejecutado, a los efectos de comprobar que partidas sufren variación, sin tener que remontarse a certificaciones anteriores para ello. El orden y denominación las partidas deberá ser el mismo que el de proyecto aprobado. Este documento deberá firmarse por los mismos agentes indicados en el punto anterior.

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

-Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario.

-Texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras.

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

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

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

€Certificado final de obra suscrito por la Dirección Facultativa, con el preceptivo visado colegial y planos finales de obra en papel y soporte digital.

€Boletín de alumbrado eléctrico diligenciado por los Servicios Territoriales de Industria.

€Impreso cumplimentado de instalaciones de enlace de alumbrado público.

€Documentación acreditativa de estar este Excelentísimo Ayuntamiento en disposición de contratar el alumbrado público (justificante de pago de tasa, de derechos de acometida y/o extensionamiento, caso que proceda, número de expediente de identificación en la compañía suministradora).

€Copia de final de obra de las instalaciones de alumbrado público, redes de distribución de baja tensión y media tensión y centros de transformación caso que proceda, acompañando los planos finales de obra relativos a las obras realmente ejecutadas tanto, en soporte papel como en soporte digital.

€Recepción de las instalaciones por parte de las diferentes compañías suministradoras (telefonía, suministro de energía eléctrica/gas...).

€Manual de funcionamiento del reductor de flujo de cabecera de la instalación de alumbrado público.

€Petición, con 15 días de antelación, de la numeración del cuadro de mando de alumbrado, para la marcación de la numeración del mismo.

€Solicitud de inspección de las instalaciones de alumbrado por parte de empresa mantenedora, facilitándole a ésta una conexión provisional para las pruebas pertinentes (medición de aislamiento, intesidades por fase...).

€Pruebas de carga de las tuberías de agua potable por parte de laboratorio acreditado.

€Actas acreditadas de resultados de los ensayos realizados para el control de calidad.

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

Título IV. Extinción del contrato suscrito entre el urbanizador y la administración.

Base 17.ª Resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato las previstas en la Ley Urbanística Valenciana, en su reglamento y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos



administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

Para la resolución del contrato entre el Excelentísimo Ayuntamiento y el urbanizador será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje. Base 18.ª Jurisdicción competente.

Las resoluciones de los recursos administrativos previstos en el reglamento de la Ley Urbanística Valenciana podrán ser impugnadas ante la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a lo dispuesto en la ley reguladora de dicha jurisdicción.

Disposición adicional primera

Una ordenanza fiscal establecerá la imposición de las tasas derivadas de la instrucción de los programas de actuación integrada, así como su gestión, liquidación y cobro.

Anexo I. Documentación mínima del instrumento de planeamiento urbanístico.

El documento de ordenación pormenorizada correspondiente en todo caso deberá incluir los coeficientes correctores de usos y tipologías en el caso de que los mismos sean necesarios.

Si dicho instrumento propone reclasificar suelo, se deberá adjuntar ya en ese momento la propuesta de coeficientes de ponderación a los que se refiere el artículo 169.3.e de la LUV. Tal y como se deduce de la normativa vigente no será preceptiva la obtención de la cédula territorial de urbanización para el inicio del expediente de planeamiento urbanístico que modifique la ordenación estructural, pero todo licitador asume que este Excelentísimo Ayuntamiento se reserva el derecho a no aprobar provisionalmente el instrumento de planeamiento correspondiente hasta que exista dicha cédula emitida de forma expresa por la Conselleria de Territorio y Vivienda aunque sea extemporáneamente. El Excelentísimo Ayuntamiento no estará obligado a resolver sobre la aprobación provisional de dicho planeamiento hasta que exista un pronunciamiento expreso autonómico sobre la viabilidad del mismo, quedando suspensos los plazos de resolución del PAI hasta que se emita la misma.

Por otra parte, a los efectos de constatar la objetividad de las propuestas de planeamiento urbanístico hechas por los aspirantes a agente urbanizador, se deberá adjuntar en las mismas un plano indicativo de aquellos terrenos que sean de su propiedad incluidos dentro del ámbito, así como de las empresas vinculadas directa o indirectamente al mismo. El presente extremo incluirá aquellas parcelas sobre las que exista algún derecho de adquisición preferente por parte del mismo. La omisión por parte del aspirante a agente urbanizador de la indicación de este extremo sobre terrenos en los que a fecha de la presentación se disponga de un poder de disposición, bien por contrato formalizado en documento público o privado, determinaría la exclusión del proceso selectivo si el mismo se está desarrollando todavía o sería causa de resolución en el caso de que le sea adjudicado, siempre y cuando se comprobase que la superposición de aportaciones y adjudicaciones resultase específicamente beneficiosa al mismo.

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 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 georreferenciado del ámbito (o ámbitos en su caso) de la actuación del plano de replanteo. Se presentará en papel a escala máxima 1:1.000.

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. La memoria justificativa de los documentos que contengan nueva ordenación pormenorizada o que varíen la existente deberán contener su análisis acerca de su incidencia, basándose en los siguientes criterios:

Su integración con la ciudad, teniendo en cuenta:

- La articulación con la estructura urbana existente.
- La contribución a la mejora o mantenimiento del paisaje urbano.

La calidad de los nuevos espacios públicos, atendiendo a:

- La situación de los mismos.
- Su morfología.
- Su superficie en proporción adecuada a las necesidades del uso dominante.

El régimen de usos previsto, con atención a:

- Las tipologías edificatorias apropiadas.
- Su adecuación a las características específicas del sector.

Documentación escrita normativa

La parte normativa de la documentación de planeamiento contenida en los programas de actuaciones integradas remitirán siempre que sea posible a la del PGOU vigente en el término municipal de Sagunto o los derivados de su desarrollo. En el caso de difícil adscripción o variación de sus parámetros lo definirán en las normas particulares, basándose, en su caso, a la legislación de consulta.

Todos los documentos que contengan nueva ordenación pormenorizada o que varíen la existente deberán presentar un cuadro-resumen donde consten todos los parámetros significativos.

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.

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 plantas, distancias a lindes y cuantos se consideren relevantes en función de la ordenación pormenorizada propuesta (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1.000).

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 plantas, distancias a lindes y cuantos se consideren oportunos (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1.000).

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 del anteproyecto o 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 1:1.000).

d)De haber más de una, las actuaciones integradas previstas cuyo ámbito quedará definido delimitando unidades de ejecución, con las características relevantes de cada una de ellas (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1.000).

e)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 aquél, y grafiándolos sobre cada una de las parcelas patrimonializables por uso y destino (en papel escala mínima 1:2.000; máxima 1:1.000).

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

g)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.»

Por otra parte, por adecuación a las determinaciones del Decreto 67/2006, el apartado A de la solvencia técnica deberá tener la siguiente redacción:

Anexo II.Documentación mínima de los proyectos de urbanización y calidades de las obras de urbanización.

Dado que la documentación mínima exigible a los proyectos de urbanización está poco desglosada en el artículo 140 del RPCV, y, asimismo, el artículo 152 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) exige una concreción de obras tal que un técnico diferente al redactor pueda llevar la dirección de obras se establece por parte de esta oficina técnica el siguiente guión de proyecto, el cuál, no dejando de ser un ejemplo, contempla la totalidad de cuestiones que deben quedar reflejadas en el proyecto de urbanización para definir total y correctamente las obras.

Memoria descriptiva de las características de las obras:

-Índice: Indicar la totalidad de la documentación integrante del proyecto y las partes de cada uno de los documentos que lo forman (memoria, anexos, planos, pliego y presupuesto).

-Iniciativa del proyecto: Especificar promotor y motivación. Explicar antecedentes si los hay (PGOU, modificado, reformado...). Deberá constar: Nombre, dirección y teléfono de contacto de los técnicos proyectistas y directores, del encargado del contratista en obra (si aún se desconoce se indicará que, en cuanto se conozca, se notificará) y del propio promotor.

-Objeto del proyecto: Explicar el objeto que se pretende (dotar de la condición de solar, dar ciertos servicios...), así como en que se concreta (descripción somera de las obras).

-Localización de las obras. Ambito y superficies: Debe indicarse el emplazamiento, el ámbito con indicación de las calificaciones del suelo y sus superficies (viario, zona verde, parcela privada, etc.), y los lindes del mismo.

-Descripción del estado actual: Explicar en que situación se encuentra el suelo objeto de la actuación (agrícola, parcialmente urbanizado, etc.), las infraestructuras existentes (acequias, redes aéreas, redes enterradas, etc.), las edificaciones existentes y si se prevé su demolición o mantenimiento, actuaciones previstas por otros proyectos en la zona o su entorno (por ejemplo próxima urbanización en ámbitos colindantes, obras generales que afectan al desarrollo de las infraestructuras...).

-Descripción de las obras de urbanización: Deberán especificarse los siguientes apartados, mediante explicación general y somera de 0,5 a 1 hojas por instalación o apartado, debiendo, además, completarse con anejos a la memoria como se indicará:



- Demoliciones.
- Desmontes, movimientos de tierra, explanaciones. (En su anejo deberá incluir un estudio geotécnico.)
- Reposiciones.
- Red de saneamiento y pluviales.
- Red de agua potable.
- Viario, firmes y pavimentos.
- Señalización.
- Instalación de energía eléctrica.
- Instalación de alumbrado público.
- Instalaciones de telecomunicación.
- Instalación de gas.
- Zonas verdes, red de riego y mobiliario urbano.
- Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU).
- Criterios para la dotación de servicios: En caso de que exista reparcelación, acometidas adaptadas, y en caso de que no exista deberá indicarse el criterio para implantación de las mismas, nunca inferior a 1 por cada parcela.
- Coordinación con otras entidades o compañías de servicios: Informes de las compañías suministradoras de electricidad, telecomunicaciones y gas favorables o desestimando su implantación en la zona, de los sindicatos y agrupaciones de riegos que se deban reponer o anular, de las compañías con servicios en la zona, etc.
- Presupuesto: Resumen general en el que se contemplen los capítulos, presupuestos parciales, PEM global, GG, BI y PEC.
- Consideraciones finales: Disponibilidad de los terrenos y cesión de los mismos y de las obras, fases de ejecución, abono de las obras y otras consideraciones que se estimen convenientes.
- Carácter de obra completa: Indicar si lo posee o no.
- €Anejos a la memoria descriptivos de las obras:
 - Se realizarán anejos de cada uno de los puntos contenidos en «Descripción de las obras de urbanización» de la memoria, desarrollando cada una de las instalaciones según sus características. Los anexos de las instalaciones eléctricas serán proyectos específicos, y su contenido será el recogido por las órdenes de Conselleria de Industria para su legalización. En las obras de telecomunicación y telefonía podrá, de momento, optarse por incluir un proyecto específico o, bien, ser un apartado más del documento de proyecto.
 - Varios ejemplos de anexos:
 - Viario, firmes y pavimentos: Constará de justificación del paquete de firmes elegido, explicación de todos los pavimentos de la intervención, explicación de las secciones viarias, materialidad de todos los elementos (bordillos, rigolas, baldosas, etc.), formación de rebajes, justificación de rasantes y pendientes en las calles tanto transversales como longitudinales (apoyadas gráficamente mediante planos...)
 - Red de saneamiento y pluviales: Constará de dos apartados: saneamiento y pluviales, que incluirán cálculo de los caudales y determinaciones necesarias (tiempos de concentración, coeficiente escorrentía, cuencas...), cálculo de las redes (no se admite precálculo), comprobaciones y conclusiones, conexiones a la red general (condiciones, materiales...), materiales a emplear y descripción de las obras.
 - Red de agua potable: Se indicará cálculo, conexiones, comprobaciones y conclusiones, tanto para el caso de servicio como para en hipótesis de incendio, así como descripción de las obras a realizar (materiales, zanjás, disposición...).
- €Otros anejos a la memoria:
 - Anexo de justificación de precios: Cuadro de precios descompuesto.
 - Anexo de programa de trabajos: Diagrama Gant de los trabajos.
 - Anexo de control de calidad: Indicación de ensayos a realizar, controles en materiales y en ejecución, criterios de aceptación o rechazo de materiales, presupuesto para el control de calidad.
 - Anexo de seguridad y salud laboral: Consiste en el estudio básico o estudio de seguridad y salud para las obras de urbanización. En caso de no ser necesario ninguno de dichos documentos se aportará un anexo específico en el que se contemple el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene en el trabajo.
 - Anexo de coordinación con otras entidades o compañías suministradoras: Se aportarán los informes y/o convenios recabados de cada una de las compañías suministradoras o



entidades afectadas, en los que se muestre la conformidad de la compañía con la solución propuesta.

€Documentación gráfica- planos:

-Situación y emplazamiento. Indicada sobre plano del PGOU y sobre topográfico.

-Estado actual. Deberá plasmar el estado actual, tanto de propiedad catastral, topografía, infraestructuras y edificaciones existentes, tráfico y aquellos aspectos que puedan resultar de interés en cada caso (afecciones, jardinería, etc.), así como plano donde se recojan las instalaciones existentes, tanto públicas (alumbrado público, agua potable, alcantarillado...) como de compañías privadas que presten servicios en la zona (telefonía, suministro eléctrico y gas...).

-Demoliciones y reposiciones. Se indicarán tanto las demoliciones como las reposiciones de riegos tanto por acequia como por goteo, las reposiciones de infraestructuras que deban mantenerse, la reposición de vallados y sus accesos, la reposición de muros y obras específicas, reposición de conexiones a caminos, de señalizaciones u elementos que se alteran con las obras... en caso de ser necesario, y la reposición de los servicios existentes de las compañías que presten sus servicios. En el supuesto de que existan demoliciones de edificaciones se aportará el proyecto de derribo con el correspondiente estudio de seguridad y salud como anexo.

Replanteo. Deberá aportar plano de replanteo, con bases de replanteo en sus tres coordenadas en UTM, y listado de puntos del perímetro del ámbito, manzanas edificatorias y zonas verdes.

-Viario. Acotación. Planta de la urbanización con acotación de anchos de calles, aceras, zonas verdes..., identificación de calles y manzanas. Deberá indicar el sentido de circulación de cada una de las calles, así como las tipologías, edificabilidad asignada, número de alturas y de viviendas de las distintas manzanas.

-Viario. Texturas. Deberá aportar información sobre las texturas a emplear en las distintas superficies que se configuran: baldosa hidráulica, asfalto, tierra vegetal, tierra morterenga, cespitosas, hormigón impreso, pavimento de caucho... Igualmente indicará las transiciones entre las distintas texturas (tipos de bordillo, adoquines, platabandas...).

-Viario. Secciones viarias, detalles y paquetes de firmes. Secciones viarias de las calles con identificación de la calle, ancho total y de los distintos elementos (en caso de existir de dimensión variable se indicará «variable» y entre que valores máximo y mínimo oscila), pendientes transversales de los diferentes planos que configuran la sección, arbolado, mobiliario urbano y farolas y bulbo de todas las instalaciones con indicación de anchos, separaciones y profundidades. Asimismo indicará los detalles de los elementos viarios (bordillos, rigola, cubrealcorques...), de las soluciones de pavimento (alcorques, vados peatonales...), así como la indicación de los distintos paquetes de firmes (materiales y espesores).

-Viario. Plano de rasantes. Planta con indicación de cotas actuales y de proyecto. Deberán contemplarse como mínimo: cotas en encuentros límite de la urbanización, cruces de calles, cambios de rasantes... Además indicará las pendientes longitudinales: sentido de escorrentía y pendiente, y preferiblemente se plasmará sobre topográfico. Las cotas actuales y de proyecto deben estar referenciadas a las mismas bases, las cuales deberán encontrarse materializadas en campo y reflejadas en plano. Igualmente deberá marcar todas las rigolas, limatesas y limahoyas que se generan en la urbanización.

-Viario. Perfiles longitudinales de las calles y detalles de paquetes de firmes. Deberá aportar perfiles de todas las calles con indicación de: distancias parciales, distancias a origen, cota de terreno, cota de nivelación, cota de pavimento o rasante, desmonte y terraplén en cada uno de los puntos (deben ser, como mínimo, los mismos que los indicados en planta) y, además, indicación de la pendiente longitudinal de la calle en estado actual, línea de nivelación y pavimentación. Todos los perfiles estarán identificados por el nombre de calle a que correspondan.

-Red de saneamiento y perfiles de saneamiento. Deberá indicar en la planta general: Pozos de registro numerados, acometidas domiciliarias, colectores entre pozos con indicación de sentido de evacuación, diámetro y pendiente, indicar punto de conexión. Igualmente se aportarán los perfiles longitudinales de la red en el que figurarán: distancias parciales y a origen, cota de pavimento y cota de colector (parte baja del tubo), identificación de pozos y cota de tapa, cota de fondo de pozo, cota de acometida (en caso de que no sea a fondo). Los puntos que como mínimo deben contemplarse serán los mismos que en los perfiles de las calles y los pozos. Además deberá indicarse: pendiente del colector, diámetro y materialidad.



Se marcarán de un modo diferente aquellos pozos que formen parte de más de un perfil y el pozo existente de conexión. En los perfiles se marcará los cruces con la red de pluviales, identificándolos y comprobándose que no hay interferencias.

-Red de pluviales y perfiles de pluviales. La documentación será similar a la de la red de saneamiento en todos los aspectos, si bien en planta deberá, también, indicarse imbornales e interceptores. En el supuesto de que la conexión de vertido no sea a un pozo de la red general se aportará detalle de la conexión de vertido (ya sea aliviadero a cauce público o pozos filtrantes). Igualmente deberán indicarse en los longitudinales los cruces con la red de saneamiento. La red de pluviales discurrirá preferentemente por encima de la de saneamiento en todos los casos.

-Detalles de las redes de saneamiento y pluviales. Deberá aportar detalles de los pozos, arquetas de acometidas domiciliarias, imbornales, zanjas, tapas...

-Red de agua potable. Deberá grafarse la red proyectada, con indicación de materialidad, diámetros de las canalizaciones y válvulas de maniobra, hidrantes, ventosas, desagües y acometidas domiciliarias. Deberá identificar los números de nudos y aportar esquema de los mismos con indicación de: T's, válvulas, uniones, etc.

-Red/es de Telecomunicaciones. Plano/s de las diferentes compañías o plano de canalizaciones compartidas, en el que se indiquen: canalizaciones, arquetas, detalles constructivos (zanjas, arquetas, etc.), indicar las conexiones a redes existentes, desmontaje de redes en aérea y reposición de los servicios.

-Red de gas. Plano de la canalización de gas en el que se indique: canalizaciones, diámetro y material, detalles de zanjas y puntos de conexión con red existente.

-Señalización horizontal y vertical. Plano de señalización en el que se indicará: sentido de circulación de las calles, señalización horizontal realizada con pintura bicomponente (colores y zonas), señalización existente a mantener y a desmontar, señalización vertical a implantar, bolardos, vallados, carteles, biondas y cuanto elemento de señalización sea necesario. Implantación de pasos peatonales, aparcamientos, semaforización (si es necesaria), bandas sonoras, etc.

-Zonas verdes. Planta y alzados generales de jardinería y mobiliario urbano. Deberá contemplar la totalidad de los ejemplares a implantar, tanto árboles como arbustos. Se contemplarán las especies por su nombre científico, el número de ejemplares y su distribución dentro de la urbanización, de modo que quede totalmente definida. Del mismo modo deberá aportar tantos alzados y secciones como sea necesario de la zona verde (mínimo 2), en el que se apreciarán los ejemplares en tamaño adulto, el mobiliario urbano, los desniveles, etc. Respecto a mobiliario urbano se indicarán: bancos, papeleras, maceteros, bolardos, vallados, pérgolas, fuentes y juegos infantiles, indicando su posición, número y modelo (nombre del artículo, la casa comercial, aportando, además, foto de cada elemento urbano). La escala de los planos será suficiente para que se aprecie correctamente la distribución de la zona verde o, bien, se realizarán tantos planos de detalle como sean necesarios. Se incluirán como mobiliario urbano los contenedores soterrados, indicando ubicación, número de unidades y modelo.

-Zonas verdes. Plano de pavimentos, encuentros y límites. Deberá indicar las diferentes texturas de la zona verde (cespitosas, arenas, gravas, mulch, hormigón tratado (impreso, raspado, lavado...), piedra, etc.), con indicación de los encuentros entre unas y otras (bordillos, platabandas, muros, etc.), así como los límites de los diferentes parterres o zonas (vallados, setos, muros de mampostería, cancelas, etc.).

-Zonas verdes. Red de riego y jardinería. Detalles. Deberá dibujar la red de riego sobre la planta de jardinería (a nivel esquemático) indicando: punto/s de acometida y arqueta/s, arqueta/s de programador/es, red/es de bocas de riego, red/es de riego por goteo, red/es de aspersión, electroválvulas, canalizaciones indicando material y diámetro, arquetas de paso... Contará, además, con detalles de: riego por goteo para alcorque, boca de riego, arquetas y tapas, esquema de riego...

-Recogida de residuos sólidos urbanos (R.S.U.). Deberá dibujar la implantación de los sistemas utilizados para la recogida de residuos sólidos urbanos (contenedores superficiales o soterrados, papeleras en sistemas neumáticos,...), distribuyéndolos en planta e indicando número de unidades, aportando planos de detalle y fotografía de los modelos escogidos. En el plano deberá constar indicación de: sentido de circulación de las calles, tipologías, edificabilidad y número de viviendas en cada una de las manzanas. En el supuesto de sistema de recogida neumática: trazado de la conducción con indicación de registros, perfiles longitudinales (con indicación de cruces con el resto de instalaciones), material empleado,



detalle de zanja y planta de recogida.

-Planos de obras civiles. En el supuesto de que existan obras civiles dignas de tratamiento especial: puentes, muros de contención, depósitos, salas de impulsión, etc., se aportará la documentación necesaria para definir los mismos.

-Cualesquiera otros que el técnico proyectista considere. Alzados, secciones transversales, etc., que ayuden a definir y concretar las obras.

€Pliego de prescripciones técnicas particulares.

Se estructurará en los siguientes capítulos:

-Definición y alcance del pliego: Definición, ámbito de aplicación, documentación de la obra, compatibilidad y prelación de documentos, disposiciones de carácter general y particular (documentos legales).

-Descripción de las obras: Realizar mediante explicación somera la descripción de cada una de las obras que se precisa.

-Características y condiciones de los materiales: De cada una de las partidas previstas, con indicación de los ensayos, calidades a cumplir y especificaciones técnicas de los mismos.

-Unidades de obra: Ejecución, medición y abono: De cada uno de los trabajos previstos, con indicación de las operaciones, precauciones, controles, método de medición y abono.

-Disposiciones generales: Obligaciones de las partes, programa de trabajos, plazos de ejecución, replanteo, libro de órdenes, control de calidad, seguridad y salud, certificación y abono, revisión de precios, recepción, período de garantía, gastos del contratista y rescisión de contrato.

€Presupuesto.

-Mediciones: Relación de las distintas partidas que aparecen en los capítulos de obra, con descripción de las mismas coincidente con la memoria, así como cuantificación de éstas de forma identificable, mediante mediciones parciales o documentos aclaratorios.

-Cuadro de precios 1 y 2: El primero consiste en la descripción de cada partida y su valoración económica, sin entrar a describir la descomposición en subpartidas del mismo (que ya consta en el anexo específico), el segundo consiste en el desglose en materiales, mano de obra, maquinaria y costes indirectos de cada una de las partidas.

-Presupuesto: Aplicación de los precios a las mediciones realizadas (globales) y presentación capítulo por capítulo de los montantes totales. Al final se complementa con un resumen de presupuesto general, en el que figurarán los costes de cada uno de los capítulos, el P.E.M., los G.G., el B.I. y el P.E.C.

La documentación deberá presentarse, como mínimo, firmada por el técnico redactor, debiendo presentarse visado por los correspondientes colegios en el momento no se encuentren reparos a la misma y previo al inicio de las obras.

Deberá acompañar, además, soporte informático compatible y editable con los medios municipales de la documentación gráfica que se aporte.

La aportación de la documentación mínima constituye un elemento inexcusable e independiente, dado que sin ésta no puede entenderse que el proyecto sea tal, y que se informará como «favorable-completo» o «desfavorable-no completo». No se entrará a informar sobre la idoneidad y/o bondad de las soluciones que se aporten en la documentación parcial, salvo que se estime conveniente, por parte de esta oficina técnica, en vistas a agilizar una tramitación mal encaminada.

VER PDF

Calidades de las obras de urbanización

Viarío

Los bordillos serán de hormigón tipo bicapa de las siguientes dimensiones: 12/15 × 25 × 50 cm en la conformación de aceras, 22/25 × 25 × 50 en rebajes de rotondas, aparcamientos en batería, etc., y 10 × 20 × 50 en conformación de zonas verdes, alcorques, delimitación de distintas texturas, etc. En la delimitación de alcorques y zonas de parterres se admitirá como solución alternativa la colocación de chapa de acero inoxidable de, al menos, 2,5 cm de grosor. En la delimitación de parterres dentro de una misma zona verde se admitirá, también, la colocación de elementos tales como: traviesas de madera, prefabricados de hormigón, muros de mampostería, etc., de modo que queden más integradas las delimitaciones con el diseño previsto.

Pavimento de aceras:

Como norma general será de baldosas hidráulicas de 20 × 20 × 3 cm de 4 pastillas en



general, salvo ocasiones justificadas en que se admite de 9 pastillas (zonas consolidadas con esta tipología).

En las calles principales, y como consecuencia de obras integrales en las mismas (reurbanizaciones, proyectos de mejora, etc.), se recomienda en aceras, el empleo de otros tipos de acabados, entre los que se indica: adoquines de hormigón o cerámico sobre solera de hormigón; losas de piedra natural sobre solera de hormigón; baldosas hidráulicas decorativas de 40 x 40, 30 x 60, 60 x 60, etc.

En otro tipo de viales pavimentados como: paseos interiores en zonas verdes, sendas no motorizadas, plazas, áreas de juegos infantiles, etc., se admiten otro tipo de tratamientos como: hormigón impreso, traviesas de madera, losas de hormigón, adoquín pétreo, tierra de sablón o morterenga drenante (nunca en lugares de gran afluencia de público), gravas redondeadas tipo «marmolina», pavimento de caucho continuo (en zonas de juegos)... en función del uso y grado de accesibilidad que se les requiera.

En todos los casos se empleará material antideslizante, siendo siempre impermeable (excepción en tratamientos de las zonas verdes). En caso de material suelto (arenas, gravas...) se compactará hasta el 98 por 100 del próctor modificado.

El carril bici se realizará con hormigón en masa coloreado de color rojo con las correspondientes juntas de dilatación y estará delimitado con bordillo 10 x 20 x 50.

Las rigolas serán «in situ» de hormigón de 20 o 40 cm de ancho en función de la franja de superficie que deba recoger (hasta 6-8 @ 20, más de 8 @ 40). Siempre se realizará rigola en los encuentros de bordillos con aglomerado asfáltico aunque su función no sea la de recogida de pluviales. La ubicación preferente de rigola será entre aparcamiento y calzada. En calles peatonales, y en función del ancho, se realizará una rigola central o dos laterales a no menos de 2 m de las fachadas.

Los tratamientos de zona verde pueden ser de césped, corteza, gravas, tierra morterenga o tierra vegetal entre otros, adaptados al uso para el que se diseñen. Los parterres no accesibles se perimetrarán con vallado de 40-60 cm de altura.

Pasos de peatones: En general los rebajes serán de 1 + 3 + 1 metros, siendo los 3 metros la parte llana. Su pendiente longitudinal será menor al 8 por 100, estando enrasados con la rigola. Se realizarán con baldosa «de botón» o en «punta de diamante», diferenciando asimismo su color (rojo frente al gris de la baldosa común), tanto el vado como una franja de 1 metro hasta línea de fachada. (Según ordenanzas de accesibilidad).

En general se aboga por una red viaria de calles de un único sentido de circulación y de un único carril. Las calles primarias de doble sentido de circulación que no son bulevares y lleven mediana, ésta será de al menos 1,5 m de ancho, que permita la parada de los peatones en la misma. Los anchos de calzada que se entienden como aconsejables, para usos residenciales, son: calles de un único sentido y carril con aparcamiento sólo en cordón (3,5 o 4 m), calles de un único sentido y carril con aparcamiento en batería (perpendicular a la circulación 4,5 m, inclinado 4-4,5 m), calles de dos sentidos de circulación (entre 7 y 8 m sin mediana). En todos los casos se respetará una franja de 5 m de ancho libre de mobiliario urbano y jardinería, de modo que se garantice el ancho necesario como vía de aproximación a los edificios (NBE-CPI-96). En polígonos industriales se aboga por anchos de calzada en base a carriles mínimos de 4-5 m y aparcamientos de 2,5-3 m. En polígonos industriales, donde se prevea el acceso de trailers a naves, el ancho de viario mínimo será de 15 m.

Los radios de giro serán suficientes para el tráfico previsto (automóviles, camiones de escasa longitud, trailers...), con un mínimo de 8 m desde el eje de carril. Las intersecciones de aceras se entroncarán con un radio tal que dejen libre dicho radio de giro en correspondencia con el sentido de circulación de las calles (en correspondencia con el tráfico viario previsto).

La acera mínima se establece en 2 m para nuevas urbanizaciones (sin ningún tipo de elemento urbano: farolas, bancos, árboles...), debiendo procurarse los 2,50 m como norma general (en el que sí se admiten farolas y bancos). Para disponer arbolado, en calles con manzanas que no obligan retranqueos, se precisará un ancho mínimo de 3-3,50 m o, sino, deberá intercalar éste en las zonas de aparcamiento. Todo alcorque que diste menos de 3 m de fachada deberá llevar cubrealcorques.

Los firmes de calzada serán los establecidos por la Guía de Urbanización para una explanada (que ha de conseguirse) tipo E-2. Motivado por el fuerte tráfico pesado al que se somete a las nuevas urbanizaciones por las obras de edificación se aconseja que el firme nunca sea inferior al siguiente: 10 cm de aglomerado asfáltico (5 + 5) consistentes en bínder de tipo G-20 y rodadura tipo S-12, 25 cm de zahorra artificial y 25 cm de zahorra natural, ambas compactadas al 98 por 100 del próctor modificado.



Los aparcamientos se realizarán con solera de hormigón raspado con sus correspondientes juntas de dilatación, de, al menos, HM-20 y 15 cm de espesor, y se protegerán en los cruces mediante la realización del encuentro con acera («orejetas»). Únicamente se admitirán de aglomerado asfáltico en aquellos casos en los que éste sea existente y no se considere necesaria su demolición, si bien, para este caso, se realizará la rigola junto a bordillo y se garantizará la evacuación superficial del agua recogida (no se admitirá ubicar imbornales «extra» para recoger los aparcamientos).

Rotondas: Se ejecutarán las planeadas, debiendo garantizar que los radios de giro en eje de carril sean de al menos 15 m. La entrada será lo más perpendicular al centro de la rotonda, y la salida lo más tangente posible, siempre y cuando no interfieran los accesos-salidas con las distintas vías que la acometan. La corona interior se realizará con bordillo remontable, si bien, previo al mismo, se realizará una franja de 1,5 m con pavimento diferenciado en textura y color con el aglomerado (adoquinado, hormigón impreso...). Se realizarán cruces para abastecimiento de la red de riego y alumbrado público. Los pasos de peatones se distanciarán, al menos, 5 m de las salidas a rotonda.

Se deberá poner especial atención al cumplimiento de la orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, que desarrolla el Decreto 39/2004, en materia de accesibilidad en el medio urbano. («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 24 de junio de 2004).

Alumbrado público

La canalización en acera y mediana estará formada por zanja de 40 cm de ancho por 55 cm de profundidad, con lo que los tubos que alojarán los conductores eléctricos quedarán a una profundidad mínima de 40 cm, asentando sobre lecho de hormigón en masa 5 cm de espesor, relleno de hormigón en masa hasta 10 cm por encima de la generatriz de los tubos, relleno de tierra seleccionada de la excavación o prestada, compactación y posterior solera de hormigón de 10 cm de espesor, sobre la que se repondrá el pavimento hidráulico en acera.

La canalización en cruce de calzada estará formada por zanja de 40 cm de ancho por 94 cm de profundidad, con lo que los tubos que alojarán los conductores eléctricos quedarán a una profundidad mínima de 80 cm (MIE BT 006), ya que se dispondrán los tubos sobre lecho de hormigón en masa de 5 cm, relleno de hormigón en masa hasta la cota de reposición de pavimento asfáltico.

Los tubos serán de polietileno de alta densidad, flexibles de doble pared, corrugados exteriormente y con un interior liso, serán de 90 mm de diámetro mínimo, color rojo, grado de protección al choque «7» (tipo Asaflex o similar) serán completamente estancos al agua y la humedad, quedando en todo caso un tubo libre con guía pasada en su interior y sobresaliendo 1 m y taponados posteriormente una vez inspeccionadas por los servicios técnicos municipales.

Para la cimentación de columnas se utilizará hormigón HM-200.

Deberá grafiar en las columnas el número asignado en proyecto para su posterior identificación propia columna mediante sistema indeleble.

El cuadro de mando se situará en la zona verde junto al centro de transformación será de obra civil y contará con reductor de flujo en cabecera y sistema de control automático con conexión telefónica acorde con el sistema de control municipal. Las características generales del mismo serán:

Los armarios estarán provistos de cerradura con llave para hacerlos inaccesibles a su interior a personas ajenas y anclados al suelo. Los fusibles allí instalados están calibrados, como mínimo, a 1,4 veces la intensidad de la corriente que deba circular por el circuito que protegen; los aparatos a instalar serán capaces de soportar en régimen normal de carga el doble de la intensidad nominal de trabajo del circuito a que pertenecen. En el cuadro de maniobra se dispondrá un regulador/estabilizador de tensión, reloj eléctrico de un encendido y dos apagados, célula fotoeléctrica y programador digital, dos contactores, interruptor general de corte, fusibles calibrados, un interruptor magnetotérmico y un interruptor diferencial regulable para cada circuito de salida, así como pilotos de señalización e interruptor manual para puesta en marcha en el circuito auxiliar como elementos generales y sin perjuicio de que en cualquier caso puedan añadirse elementos adicionales. Todos los elementos citados se dispondrán en el interior de envoltentes aislantes clase II. Este cuadro está previsto para funcionamiento automático y manual y con posibilidad de accionamiento en caso de avería del citado automatismo.

El cuadro de contadores se instalará sin contadores en el interior de armario de obra civil con



puerta metálica. Tras la misma se dispone el cuadro de maniobra y protección de los circuitos.

No se admitirá un desplome superior al 3 por 100 en la vertical de las columnas.

En cada cambio de alineación, al pie de cada columna y a ambos extremos de cada cruce de calzada de la conducción subterránea, se construirá la correspondiente arqueta de registro de 0,38 x 0,38 m y de profundidad 0,7 m para arquetas normales en acera y de 0,9 m para cruces de calzada, sin fondo y con gravilla, sus paredes serán de hormigón de 15 cm de espesor, el marco y tapa de poliéster reforzado para una carga mínima de 6.000 kg.

Llevarán la inscripción «Excm. Ajuntament de Sagunt» y el escudo oficial del Excelentísimo Ayuntamiento, así como la identificación del servicio que albergan.

Las derivaciones y conexiones se realizarán en el interior de la columna y no en arqueta.

La sección máxima para líneas de alimentación a puntos de luz serán de 25 mm².

Los niveles mínimo de iluminación en las zonas con tráfico rodado serán tales que $Ug \geq 35$ y $U0 \geq 45$ con un coeficiente de mantenimiento máximo de 0,8. En zonas verdes se podrán reducir estos coeficientes, a excepción del de mantenimiento, en un 20 por 100.

Las columnas serán de poliéster reforzado con fibra de vidrio, incluso su placa de anclaje, de una sola pieza, rectas y troncocónicas.

Las columnas se identificarán mediante la numeración correspondiente grafiadas sobre las mismas con sistema indeleble y con unas dimensiones mínimas de 6 cm de altura para la simbología, que estará situada a su vez entre 2,7 y 3 m de altura respecto a la base de la columna. Esta numeración se situará orientada hacia la vía pública, con tráfico rodado, o, en defecto (zonas verdes), hacia el vial peatonal.

El color y tratamiento superficial (si se da el caso) del conjunto del punto de luz se determinarán en las bases particulares de cada actuación.

La portezuela de acceso a la columna se situará de forma que sea accesible desde un espacio libre, sin tráfico rodado, de una anchura mínima de 1 m.

Suministro eléctrico

Deberá de presentar el correspondiente informe-convenio suscrito con compañía suministradora en el cual se le indicarán puntos de conexión a la red existente, así como las condiciones externas del suministro y las condiciones técnicas de obras a realizar en las posibles afecciones que hubiere (desmontaje de líneas aéreas que sobrevolasen la zona, realimentación a suministros existentes...), todo lo cual debe especificarse en la documentación presentada, junto con los proyectos específicos para la electrificación de la zona de urbanización.

Abastecimiento de agua

Deberá aportar cálculos de la red propuesta, indicando caudales, presión, pérdidas unitarias... para las diferentes hipótesis de cálculo.

La red será mallada y las tuberías a instalar deberán ser de diámetro mínimo 110 mm en PE de alta densidad.

Se usará PE 100 de presión nominal 10-16 atm. para diámetros hasta 200 mm, siendo para diámetros superiores de fundición dúctil K9.

En los cálculos no se admitirán pérdidas de presión mayores al 3-5 por 1.000. La presión en todos los puntos no será menor a 20 mcda. La velocidad no rebasará los 2 m/s ni será menor a 0,3 m/s.

No se admiten acometidas domiciliarias a redes de diámetro superior a 160 mm.

En el plano de la red de abastecimiento deben diferenciarse las tuberías existentes de las tuberías proyectadas.

Los hidrantes para protección contra incendios serán enterrados, de diámetro 100 mm si conectan a una tubería de diámetro 160 mm y de 80 mm si conectan a tubería de 110 mm.

En cualquier caso dispondrán de una o más salidas de 70 mm. Racor tipo Barcelona, diámetro nominal 80 mm.

Deben indicarse en el plano de la red de abastecimiento de agua los hidrantes proyectados, de forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 metros.

En todas las conexiones entre tuberías de diferente diámetro se deberán disponer un mínimo de 2 válvulas, una en cada tubería.

Deberá disponer de derramadores en el punto o puntos más bajos del circuito para facilitar su vaciado en caso de reparación, así como de ventosas en los puntos más altos. Los derramadores verterán a un pozo realizado específicamente para ello (preferiblemente próximo a la red de pluviales) sin conectar a ninguna red. Los operarios que intervengan en



la red necesariamente dispondrán de una bomba para vaciado de dicho pozo a la red de pluviales (o residuales sino existe red separativa). De este modo se detectará, por desborde, los casos de olvido de cierre del derramador una vez reparadas las averías de la red.

La red de riego deberá disponer de contador de clase C para contabilizar el consumo, alojado en una caseta de dimensiones adecuadas que permita su desmontaje en caso de avería.

Será automatizada con electroválvulas en los distintos tramos proyectados, garantizando un suministro racional para cada tipo de vegetación instalada.

Con objeto de unificar criterios y materiales:

Las válvulas de la red de abastecimiento serán de tipo Belgicast o similar con cierre de junta elástica. Las situadas en acera quedarán enterradas, disponiendo de marco cuadrado de 20 x 20 cm² y tapa circular de 15 cm para su manipulación. Las situadas en calzada quedarán alojadas en arquetas de registro, de dimensiones adecuadas en función del número de válvulas que se dispongan en la arqueta, de forma que se permita su desmontaje en caso de avería. Las arquetas situadas en calzada dispondrán de una tapa de registro de diámetro 60 cm, de fundición dúctil clase D-400, según UNE EN-124, con junta elástica para absorber vibraciones, y leyenda que las identifique del servicio al que pertenecen; cuando alojen más de una válvula se dispondrá, además, de un trampillón por cada válvula.

Las tuberías de la red de distribución tendrán una presión nominal de 10 atm., y la unión entre tubos se realizará mediante soldadura a tope. Estarán instaladas sobre una cama de arena de 10 cm de espesor y quedarán recubiertas con el mismo material hasta 60 cm por encima de su generatriz superior, disponiendo, además, de cinta señalizadora. Siempre se instalará la red por encima de la cota de la red de alcantarillado.

Las acometidas de agua dispondrán de válvula de compuerta de cierre elástico del mismo tipo que las de la red de distribución, y su diámetro estará de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Alcantarillado

En un principio, a falta de cálculos más precisos basados en la determinación del tiempo de concentración, debería adoptarse una intensidad de 147,6 mm/h, equivalente a la lluvia con período de retorno de 25 años y para un tiempo de concentración de 10 mín en la curva IMD de Valencia. Debe realizarse asimismo el cálculo de los distintos colectores de pluviales, en función del caudal que vayan a recibir y de la pendiente prevista, por el método racional modificado, aportando el mismo.

La red de aguas negras discurrirá a cota inferior que el resto de las instalaciones.

Todas las acometidas domiciliarias y los imbornales se conectarán a pozo de registro.

Se dispondrán pozos de registro en las redes de aguas negras y aguas pluviales, de forma que la interdistancia entre pozos de registro sea inferior a 35 metros.

Con objeto de unificar criterios y materiales:

El material de las tuberías será de PVC corrugado, Sanecor o similar, y tendrán un diámetro mínimo nunca inferior a 400 mm.

El material para asiento y recubrimiento de las tuberías será hormigón de resistencia a compresión simple mínima 20 MPa, debiendo preverse un recubrimiento mínimo con este material de 10 cm por encima de la generatriz superior de la tubería.

Las tuberías de alcantarillado, tanto de la red general como de las acometidas, tendrán una rigidez circunferencial de 8 kN/m².

Los pozos de registro dispondrán de tapa de fundición dúctil de diámetro 600 mm, clase D-400 según UNE EN-124, con junta elástica para absorber vibraciones, con una leyenda que las identifique del servicio al que pertenecen, la inscripción «Excm. Ajuntament de Sagunt» y el escudo oficial.

Las rejillas de los imbornales serán de fundición dúctil, clase C-250 según UNE EN-124.

Las acometidas de los imbornales serán de diámetro 250 mm.

Tráfico

Deberá presentarse documentación mínima en la que se especifique la solución para la ordenación del tráfico de la zona, recogiendo tanto señalización horizontal como vertical.

La señalización horizontal se realizará con pintura de dos componentes blanco o amarilla.

Las señales serán según normas MOPT de 90 cm de diámetro en vías principales y de 60 cm de diámetro o 70 de lado en el resto.

Toda la pintura de señalización horizontal será bicomponente antideslizante, de color blanco o amarillo, según la señalización que se pretenda.

Telefonía

Deberá ponerse en contacto con las diferentes compañías que prestan el servicio en la zona



a fin de ejecutar los prismas compartidos de canalizaciones que puedan acordarse entre ellas, reflejando las soluciones convenientes en proyecto específico firmado por técnico competente.

Observándose en cualquier caso las prescripciones marcadas por la legislación vigente y no permitiéndose que las instalaciones se dispongan en parcela privada.

En vistas a cumplir con la disposición adicional 5.ª del plan general no se admitirán instalaciones en aérea, debiendo ser repuestos los servicios existentes por red enterrada y desmontando el tendido aéreo previamente a la solicitud de recepción de las obras.

Deberán aportarse los correspondientes informes de las compañías concesionarias de los servicios (fase de anteproyecto) y presentarse los convenios (fase de proyecto).

En vistas a coordinarse la totalidad de las obras con los principios de integración en el medio urbano, los armarios de interconexión y de distribución de acometidas se instalarán en zonas que no afecten los itinerarios peatonales (junto a zonas verdes, en medianas, etc.), o, bien, se procederá a plantear el soterramiento de los mismos (tal y conforme se está planteando con los contenedores y los centros de transformación). Todo ello deberá ser consensuado con las compañías concesionarias de los servicios reiterándose la idoneidad de dicha solución desde el punto de vista de integración con el medio.

Se deberá plantear el realizar canalizaciones de telecomunicaciones compartidas por las compañías que pretenden implantar sus servicios en el sector (que deberán ser un mínimo de 2), debiendo consensuarse con las mismas.

Nota: Existen precedentes de dichos condicionantes en ámbitos en desarrollo de éste municipio, en concreto Ono y Telefónica tienen ámbitos con canalizaciones compartidas.

Mobiliario urbano

En el momento se encuentre aprobada, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Jardinería y Mobiliario Urbano que se encuentra actualmente en fase de redacción, indicándose las premisas generales en la presente.

Todo el mobiliario urbano llevará identificación mediante placa con el escudo del Excelentísimo Ayuntamiento y la leyenda «Excm. Ajuntament de Sagunt».

Deberá implantar mobiliario urbano en toda la urbanización a base de papeleras y bancos y, además, en las zonas verdes se implantarán juegos infantiles, pérgolas, maceteros, fuentes, etc. Las calidades de estos elementos será máxima y se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Papeleras. Estarán adaptadas para llevar bolsa, disponiendo del dispositivo de sujeción adecuado y no serán permeables al viento (chapa no perforada). Preferentemente de acero inoxidable pese a admitirse otros materiales que garanticen su durabilidad.

Banco. El material predominante para el asiento será de madera con listones grandes en espesor y tamaño y con un sistema de sujeción de éstos y anclaje del banco no visto; será recomendable que dispongan de respaldo rígido, y en el caso de poseer apoya-brazos, serán elementos continuos, sin salientes. Es preferente el uso de modelos similares a las unidades de actuación próximas.

Juegos infantiles. Serán de la máxima calidad y cumplirán con toda la normativa UNE aplicable a los mismos. Se instalarán con las distancias de seguridad exigidas y serán accesibles a niños con discapacidad. Deberán diferenciarse las distintas áreas de juego implantadas por edades, con identificación mediante placa indicativa de la edad de los destinatarios de la zona infantil y el teléfono de urgencias.

Fuentes. Llevarán llave de cierre en arqueta próxima y sistema de desagüe conectado a la red de pluviales. Serán accesibles, de alta calidad y con una durabilidad garantizada. Preferentemente serán de acero inoxidable.

Pérgolas. Preferentemente de madera tratada y de acero inoxidable. Serán permeable, pero estables a la acción del viento, resistentes al ataque de los factores ambientales y con capacidad portante suficiente para admitir el crecimiento de trepadoras.

Maceteros. Se admitirán de fundición o de madera, exigiéndose la implantación de sistema de riego autónomo y drenaje. De dimensiones suficientes para las especies que se pretendan cultivar. En caso de que el peso total sea inferior a 100 kp se anclarán debidamente al suelo.

Pilonas de protección (bolardos). Pese a que preferentemente se reemplazarán por otro tipo de mobiliario urbano (bancos, arbolado, maceteros, etc.), en caso de utilizarse serán de fundición dúctil, sin salientes, contrastados visualmente con el entorno y con una separación comprendida entre 1,2 y 1,5 m.

Aparcabicis. Deberá instalar, al menos, 1 por cada zona verde y/o equipamiento, próximo a sus accesos. Preferentemente serán de hormigón prefabricado y permitirá estacionar, al



menos, 6 bicicletas. Deberá estar identificado mediante señal informativa.

Bolsas expendedoras de bolsas para excrementos. Deberá instalar, al menos, una por zona verde, próximas a las papeleras.

Jardinería y riego

En el momento se encuentre aprobada se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Jardinería y Mobiliario Urbano que se encuentra actualmente en fase de redacción, indicándose las premisas generales en la presente.

Se diseñará la zona verde de forma que permita un uso agradable para los viandantes. Se generarán áreas de estancia en la misma protegidas mediante seto perimetral de *Pittosporum euonymus pictum*, interrumpido en los puntos de acceso. Estas zonas se distinguirán disponiendo bandas pavimentadas que la relacionen con los peatonales de su entorno y permitan al usuario el acceso a las mismas desde éstos. Se dotará con bancos, papeleras, arbolado para generar sombra e iluminación adecuada al uso.

La red de riego como norma general no deberá quedar situada en la misma vertical que la del agua, sino con una separación horizontal que permita reparar la tubería de agua sin afectar a la de riego. Bajo acera y calzadas irá entubada con tubería de PVC de diámetro 1,5 veces el de la conducción posteriormente hormigonada.

El contador a utilizar para la red de riego deberá ser de clase C, de calibre adecuado al caudal que vaya a medir. Dispondrá, al menos, de una válvula de compuerta de cierre elástico en la conexión con la red de abastecimiento de agua.

Las derivaciones para la red de riego deberán realizarse en el menor número posible de puntos, preferiblemente en tuberías secundarias.

Los collarines para acometidas serán de fundición dúctil, con protección epoxy, y ancho especial para tuberías de polietileno.

Las especies arbóreas serán autóctonas y tendrán que quedar integradas en el paisaje.

La red de goteo será de tubería de polietileno de diámetro mínimo 32 mm.

Se evitarán recorridos peatonales proyectados con tierra morterenga tanto en plazas como en bulevares. No obstante se indica que en aquellas superficies en las que se optara definitivamente por darle dicho tratamiento (arenas compactadas) se deberá disponer algún sistema de drenaje o, en su caso, extender la red de pluviales con instalación de imbornales que garanticen la no entrada de tierras a la red de pluviales (por ejemplo filtros, decantados...).

No existirán zonas vegetales sin plantaciones arbustivas. Las dotaciones mínimas serán 0,5 arbusto/m² en tierras vegetales (que siempre llevarán protecciones de gravas coloreadas, mulch, etc., sobre malla antihierba) y de 0,15 arbusto/m² en praderas. Esta premisa se extenderá a todas las superficies con dicho tratamiento superficial (rotondas, medianas, superficies de jardines...).

Todo el arbolado llevará entutorado con poste de madera tratada en rollizo suficientemente grueso, alto y anclado.

La interdistancia en alineaciones estará comprendida entre 8-12 m en función del ejemplar seleccionado.

Los portes mínimos se establecen un 16/18 como norma general para arbolado, y 3-4 m de estípite en palmáceas. La altura de ningún ejemplar, medida a la cruz, será menor de 2,5 m, debiendo ser troncos únicos, rectos y verticales. Los arbustos tendrán una altura no inferior a 40 cm.

La apertura del hoyo se realiza con toda la superficie del alcorque, a una profundidad mínima de 1 m, con aporte de, al menos, 1 m³ de nueva tierra fértil y 5 kg de abono orgánico.

Debe contemplarse la instalación de arbolado en todas las aceras de las calles, salvo en aquellas con fachada prácticamente unifamiliar por la consiguiente aparición de accesos de vehículos. Siempre se procurará que se implante a ambos lados, si bien, de no ser factible por lo anteriormente expresado, se debe optar a alineación en un único lado (preferentemente frentes más soleados: oeste, sur).

Un listado de especies de árboles recomendados, a modo orientativo, sería: *Celtis australis*, *Jacaranda mimosaeifolia*, *Morus alba* «Fruitless», *Citrus aurantium*, *Casuarina equisetifolia*, *Grevillea robusta*, *Lagunaria patersonii*, *Robinia pseudoacacia* «Casque Rouge», *Cercis siliquastrum*, *Ficus nitida*, *Bauhimias*, *Dombellas* o similares. En cualquier caso las especies definitivas se resolverán en el proyecto de urbanización.

Se protegerán las zonas de setos con vallados de 0,40 a 0,6 m, al igual que las zonas verdes que contengan juegos infantiles y estén próximas a viales rodados, que llevarán vallado de 0,9 m de altura.



Se buscarán zonas de protección de soleamiento en verano (pérgolas con plantaciones de caducas, pantallas vegetales, etc.).

Las palmáceas deberán tener 4-5 m de altura de estípite.

Las zonas verdes deben tener el sistema de evacuación de escorrentías superficiales resuelto, de modo que, en caso de que no sea capaz de absorber las aguas, se instalen imbornales estratégicamente colocados con sistemas de decantación. No obstante se realizará la zona verde con posibilidad de evacuación superficial.

Red de riego:

Normas generales

Utilización de tuberías de PEBD timbrada y homologada hasta diámetro 63 exterior (2"). Para diámetros superiores se podrán utilizar tuberías de PVC.

Profundidad mínima de zanjas de 40 cm al vértice superior de la tubería, que en el tapado se habrá de envolver con relleno de árido o tierra cuya granulometría no sobrepase los 5 mm.

Las tuberías se instalarán siempre que sea posible por fuera de los macizos y pegadas a los bordillos o encintados.

En todos los elementos de obra civil atravesados por la red se colocará un pasante de PVC de diámetro mínimo equivalente a 2,5 veces el diámetro exterior de las tuberías de riego previstas. Para tramos superiores a 30 m o cambios de dirección se instalarán arquetas de registro.

Las arquetas que se coloquen serán metálicas, con cierre de seguridad antivandálico y con identificación de pertenecer a la red de riego.

Los sectores que abastezcan a las alineaciones de arbolado no serán los mismos que los de zonas ajardinadas, parterres y setos, por lo que, en su caso, se deberán aumentar los sectores de riego.

Los programadores de riego que se están utilizando en la actualidad son del tipo T-Boss de Rain-Bird, por permitir la programación mediante consola remota con la finalidad de evitar vandalismo.

Red de bocas de riego

Se deberá contemplar una red de bocas de riego que «doble» la instalación y garantice el riego sin cuba y la posibilidad de obtener agua para realizar tratamientos fitosanitarios «in situ».

Para considerar la instalación «doblada» las bocas de riego se han de disponer con una separación máxima de 30 m dentro de zonas ajardinadas como plazas y asimiladas, siendo interesante, también, instalar las posibles que sean próximas (recomendación a no más de 60 m) a alineaciones de arbolado, tanto en zonas ajardinadas como en alcorques.

Se ha de contemplar la instalación de arquetas con tapa metálica en cada boca de riego, así como en los cruces y puntos singulares.

Las bocas de riego a utilizar deben ser de 2" de enlace rápido, metálica y hormigonada.

Red de riego por goteo

En el caso de setos y zonas de arbustivas se permitirá el uso de conducción de PE de 16 mm bajo malla o grava y gotero autocompensante.

En el caso de los alcorques en aceras se dimensionará la instalación para que la red de riego por goteo sea de Ø 32 o 40 mm y 6 atm., envuelta por una tubería de PVC de Ø 160 mm, que contenga, cuando se instale, la red de bocas de riego.

Sobre esta tubería de Ø 32 se insertará un gotero autocompensante unido a un microtubo de 3 x 4,5 mm que llevará el agua hasta el alcorque atravesando el bordillo y quedando enterrado, según el esquema adjunto.

A la altura de la inserción se colocará una arqueta de registro de aluminio de 20 x 20 cm.

Para compensar algunos incrementos que pudieran aducirse por el contratista las 10 arquetas para riego de árboles en la zona triangular se pueden eliminar.

Tampoco es necesario recubrir con otra tubería a la conducción de goteo cuando no va bajo firme. Por el contrario, en el cabezal de riego se solicitan algunas precisiones:

El programador a pilas será del tipo Rain Bird con consola, para evitar que pueda ser robado el cuerpo del programador.

La arqueta donde se sitúe el cabezal de riego ha de tener algún mecanismo de cierre, al menos, de llave tipo allen y, a ser posible, otro más seguro.

General

Cualquier parámetro de los aquí descritos podrá modificarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales, en las bases particulares de cada una de las actuaciones, en el momento de su desarrollo.



Anexo III. Simultaneidad de obras de urbanización y de edificación.

Obligaciones del agente urbanizador de los ámbitos citados, a las que debe comprometerse expresamente por medio de documento público a presentar ante el Excelentísimo Ayuntamiento.

1. Es obligatorio, como norma general, que el ámbito a urbanizar esté vallado y con accesos regulados por puertas, debiendo en todo caso posibilitar el acceso a los huertos o casas existentes en las zonas colindantes por vías laterales alternativas o de forma restringida, a través de la propia urbanización. Todo ello será indicado y señalizado mediante la cartelería correspondiente.
2. Supervisar periódicamente de forma expresa y específica el cumplimiento de los convenios de simultaneidad en cada una de las promociones y en todos los aspectos que la regulan.
3. Coordinar y determinar las vías de accesibilidad a los solares y manzanas con obras de edificación, que serán variables y determinadas por la ejecución de las obras de urbanización.
4. Supervisar de forma particular la maniobrabilidad de las grúas existentes en las edificaciones y limitar, si es necesario, los giros de éstas o la accesibilidad a las calles, para evitar sus maniobras por encima de vías de acceso o trabajo.
5. Organizar y dirigir una reunión mensual con representantes de todas las edificaciones a fin de revisar y coordinar el funcionamiento de la simultaneidad, así como a notificar la no asistencia, en su caso, a la dirección de obra y promotores que proceden.
6. Asumir que la permisibilidad por parte del agente urbanizador de la ocupación de calles y de espacios públicos con elementos de todo tipo de las obras privadas conllevará la imposibilidad de recepción provisional de las obras de urbanización.
7. Articular un protocolo de actuación con la policía local/tráfico en las fechas previas a la recepción provisional de forma que por parte de ese departamento municipal se constate la inexistencia de ocupación de los espacios públicos con elementos de las construcciones. El agente urbanizador deberá comunicar expresamente al Departamento de Policía Local/Tráfico la fecha en la que las calles y zonas verdes se abren al público, de forma que cualquier ocupación que se produzca a partir de ese momento pase a ser de responsabilidad municipal.
8. Disponer de los medios personales suficientes y cualificados para cumplir con todas las obligaciones indicadas en el presente documento.
9. Articular sus relaciones con la propiedad de las parcelas que pretendan simultanear la ejecución de las edificaciones con las obras de urbanización por medio de la suscripción del listado de compromisos indicados en el documento anexo y que será necesario para emitir el informe en el expediente de otorgamiento de licencias de obras. La emisión de dicho informe será obligatoria, en todo caso, para el agente urbanizador, y no potestativa.
10. Asumir que el incumplimiento constatado de estas obligaciones por parte del agente urbanizador conllevará una penalización contractual consistente en el abono al Excelentísimo Ayuntamiento de una cantidad de 300 euros por cada día de retraso en la entrega de las obras de urbanización si dicho retraso tiene causa en este motivo.

En cuanto que es una obligación derivada del PAI, el aval constituido para responder del cumplimiento de las obligaciones del mismo la garantizará también.

Compromisos entre agente urbanizador y propietarios de las parcelas

Reunidos

De una parte, don/doña..., mayor de edad, con documento nacional de identidad número..., con domicilio a efecto de notificaciones en..., como administrador de..., agente urbanizador del Sector... Y, de otra parte, don/doña..., con número de identificación fiscal..., mayores de edad, vecino/a de Sagunto, con domicilio en..., propietario de las parcelas... del referido sector, sobre la que se tiene previsto desarrollar la promoción de... viviendas, de lo que han solicitado licencia de obras.

Reconociéndose capacidad y representación suficiente para obligarse, libre y voluntariamente y de común acuerdo,

Exponen, acuerdan y convenian

Se encuentra en trámite de concesión la licencia de obras para la construcción de..., en el sector..., en la parcela..., tratándose de obras de nueva planta y siendo que las obras de urbanización están en su fase de inicio, es por lo que la referida parcela no tendrá la condición de solar hasta que finalicen dichas obras de urbanización.

Las obras de edificación, por tanto, se desarrollarán simultáneamente a las obras de urbanización y, a los efectos de que las primeras no interfieran indebidamente en las



segundas, se establece entre urbanizador y el promotor y previo a la licencia de obras, el presente:

Acuerdo de regulación de prioridades, procedimientos, obligaciones y garantías ante la simultaneidad de las obras de urbanización y las de edificación que se regirán por los siguientes criterios y condiciones:

De subordinación

Las obras de edificación estarán subordinadas a las de urbanización, que condicionarán así, entre otras, las siguientes operaciones:

-El acopio de materiales se realizará dentro de la parcela en promoción, o en otras parcelas de titularidad privada de las que se disponga autorización, sin ocupar vías públicas y los escombros que genere la promoción se acopiarán dentro del recinto de la misma. La limpieza de vehículos y máquinas se realizará dentro de la parcela en promoción y en ningún caso en parcelas de otro propietario ni en zonas de dominio público de la urbanización.

Extraordinariamente, previa petición razonada y por escrito del promotor al coordinador de seguridad y salud de las obras de urbanización, se podrá autorizar, con carácter puntual, el uso de zonas de dominio público, siendo responsabilidad del ocupante la limpieza y restitución de la zona una vez haya terminado la ocupación temporal. Cada promotor tendrá que realizar los trabajos de limpieza y mantenimiento correspondiente a los accesos a su parcela y en cualquier zona fuera de su parcela que se haya visto afectada por su actividad.

-Los únicos accesos, para la entrada y salida de personal y vehículos vinculados a las obras, se determinarán y señalarán por el agente urbanizador, así como los circuitos internos de circulación, que vendrán determinados por la ejecución de la obras de urbanización. El recinto de las obras de urbanización estará vallado y con acceso mediante llave, siendo función del urbanizador la apertura a las 7'30 horas y el cierre a las 19'30 horas, todos los días laborables de lunes a viernes. Para posibilitar el acceso y salida al recinto en otras horas u otros días el urbanizador facilitará una llave al promotor de cada edificación, siendo obligatorio para éste y para los que a su promoción estén vinculados, el cerrar cuando se ha entrado al recinto, así como cuando se ha salido del mismo.

-Se procederá al vallado de la parcela de cada promoción de forma correcta y reglamentaria. -Se observarán las medidas de seguridad correspondientes a la edificación de la promoción (medidas de protección individuales y colectivas de recinto propio y del recinto exterior de la obra, entre ellas, andanas protectoras cuando la edificación vaya a línea de fachada), así como cuantas se dicten para las de la seguridad en las obras de urbanización.

-Los trabajos en fachada de las parcelas edificables deberán contar con la autorización expresa del coordinador de seguridad y salud de las obras de urbanización y ejecutarse con la máxima seguridad y diligencia, a fin de que no coincidan con los trabajos de urbanización de aceras y viales colindantes. La ubicación de grúas y montacargas se realizará en solares privados propios o autorizados.

-Sólo se permitirá el acceso al ámbito del sector del personal vinculado a las obras y en ningún caso al público en general ni a adquirentes o interesados en las edificaciones. Con carácter extraordinario y a solicitud previa del promotor se podrá autorizar otros accesos a obra, bajo la dirección del coordinador de seguridad y salud de las obras de urbanización, que se realizará sábados o domingos, por los circuitos que se determinen en la autorización y siempre acompañados por personal de la promoción que se va a visitar, siendo los grupos no mayores de seis personas.

-Cada promoción deberá dotarse de las acometidas provisionales de agua y luz, así como resolver de forma adecuada y legal las aguas residuales que generen, sin que la instalación de estos servicios condicione en negativo las obras de urbanización. Cuando la ejecución de las obras de urbanización permita conexión de estos servicios será posible y el promotor deberá adoptar las medidas correctoras necesarias, que serán establecidas por el coordinador de seguridad de las obras de urbanización.

-Asimismo serán vinculantes, aceptándose y asumiendo su cumplimiento, cuantas instrucciones u órdenes dimanen del coordinador de seguridad de las obras de urbanización, que tengan por objeto el permitir una compaginación de las obras de edificación con las de urbanización.

-En caso de conflicto entre la empresa que está edificando y el agente urbanizador primarán los intereses de éste último, debido a la primacía de la urbanización de la unidad de ejecución sobre la edificación.

El suscribiente de este documento acepta y se somete, por tanto, a las determinaciones de carácter técnico de la indicada coordinación de seguridad de las obras de urbanización. En



Excm. Ajuntament de Sagunt
URBANISME, PLANEJAMENT

este sentido el promotor de la edificación asume expresamente que el incumplimiento de los requerimientos hechos por el urbanizador supondrán, previa resolución motivada del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto, una suspensión de la autorización de simultaneidad de obras, y, en consecuencia, no podrá proseguir la ejecución de la obra de edificación en tanto no se proceda a restituir y a asegurar la correcta ejecución de la obra urbanizadora de la unidad de ejecución.

Sótanos

En el caso de que las obras de edificación contemplen la construcción de semisótanos o sótanos, al ejecutarse éstos, si se produce excavación en el ancho de las aceras, hay que restituir los rellenos de las mismas y a tal fin los rellenos del trasdós de los muros recayentes a espacios públicos, se realizarán por tongadas no superiores a 35 centímetros, de material adecuado en función de la altura, con compactaciones al 95 por 100 del próctor modificado, debiendo aportarse los correspondientes ensayos de material y densidades «in situ», realizados por laboratorio acreditado.

Si la anterior circunstancia se produce con las instalaciones de urbanización de las aceras ejecutada se tendrá que realizar la excavación a bataches sin tocar éstas o, bien, apeyar y restituir las instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad y buena ejecución.

En ambas circunstancias será necesaria y así se acepta de forma expresa por el promotor la conformidad previa y final del coordinador de seguridad de las obras de urbanización.

Desperfectos en obra de urbanización

Conocida la experiencia de que ejecutándose las obras de urbanización, en parte o totalmente, éstas pueden resultar dañadas en alguna medida por la ejecución de las obras de edificación, daños que generalmente vienen alcanzando a los frentes de fachada de las edificaciones y que se refieren a bordillo, aceras, capas de rodadura e instalaciones, así como las que se puedan producir en otros espacios dentro de la unidad de ejecución. Resulta oportuno constituir un aval ante el agente urbanizador que garantice inicialmente la reparación de los daños, si los hubiera, por dichos conceptos. El incumplimiento de subsanación de daños, en su caso, dentro del plazo concedido para ello, determinará, sin más trámite, la ejecución subsidiaria por el urbanizador con cargo al aval constituido y debiendo figurar expresamente así en el aval, sin que quepa excepción alguna por parte de la entidad otorgante y, además, ejecutable parcialmente, en función del grado de daño causado, y que se establece si se tratase de edificios colectivos o viviendas adosadas, en una cuantía de 60.000 euros y si se tratase edificios unifamiliares o usos singulares, en una cuantía de 12.000 euros, que permita cubrir, si es necesario, dicha contingencia. Siendo el mismo una previsión estimada, dicho montante no significará una limitación en el caso de que éste no cubra el monto de los daños realmente ocasionados.

Además se deberá proceder a la sustitución por un aval de iguales características a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto en el momento de recepción provisional de las obras y si no se hubiesen finalizado las obras de edificación y obtenido la licencia de primera ocupación.

En caso de que los requerimientos del agente urbanizador de subsanación de daños de la obra urbanizadora o de las obras indicadas en los anteriores apartados o en relación con el cumplimiento de las directrices establecidas no fuesen atendidas por el titular de la licencia de edificación, dentro de los plazos que se otorguen, los cuales estarán en función de la entidad del daño a reparar, el agente urbanizador, procederá, sin más trámite, a reparar de forma subsidiaria los daños de que se trate, con cargo al aval constituido y, si se trata de incumplimiento de las directrices establecidas, la obligación de ajustarse a ellas.

En caso de que haya que proceder a la ejecución del aval no se podrán continuar las obras de edificación hasta que haya sido restituido el importe del mismo.

Dicho aval mantendrá su vigencia durante todo el tiempo que dure la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo cancelarse automáticamente con la recepción de las obras de urbanización o con la autorización expresa y justificada del agente urbanizador. Procederá realizar la sustitución por aval constituido a favor del Excelentísimo Ayuntamiento si se dan las circunstancias indicadas.

El solicitante de la licencia de obras asume que no podrá tramitar ante el Excelentísimo Ayuntamiento las oportunas licencias de primera ocupación de las obras objeto de la licencia solicitada hasta que cualquier defecto de la obra urbanizadora realizada por su parte y sobre todo, en su frente de fachada, haya sido subsanado por el mismo.

En ese sentido, inmediatamente antes de solicitar, la licencia de primera ocupación deberá



Excm. Ajuntament de Sagunt
URBANISME, PLANEJAMENT

solicitar la cancelación del aval, que procederá previa comprobación por los técnicos del agente urbanizador de la inexistencia de daños imputables a la promoción.

Con el consentimiento de todo lo expuesto el agente urbanizador autoriza en lo que a él respecta la simultaneidad de obras de edificación y obras de urbanización regulada y limitada en éste documento, de cuya copia firmada por ambas partes se dará cuenta al Excelentísimo Ayuntamiento a los efectos pertinentes. Para resolver las distintas discrepancias que puedan surgir se acepta por ambas partes el arbitraje municipal, el cual en sus conclusiones será vinculante.

El incumplimiento reiterado de lo señalado referente a daños en las obras indicadas o de las directrices establecidas podrá dar lugar a la retirada por el agente urbanizador de la autorización formulada para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, suspensión que estará en vigor hasta la finalización de las obras de urbanización.

Para dirimir sobre la interpretación de los compromisos establecidos en este contrato-convenio se estará a lo que dispongan los tribunales de justicia, sometiéndose para ello a los que correspondan a ésta ciudad.

En prueba de conformidad firman el presente, por triplicado ejemplar, en Sagunto, a... de... de...

Modelo de aval a suscribir

Avala

Solidariamente, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, a la mercantil..., ante la mercantil..., por y hasta el importe de... euros (... €), en garantía del cumplimiento del acuerdo firmado entre ambas mercantiles que regula las prioridades, procedimientos, obligaciones y garantías ante la simultaneidad de las obras de urbanización y las de edificación, que afectan a al sector... del PGOU de Sagunto, copia del cual consta en el expediente administrativo municipal de concesión de licencia de obras.

A los efectos de ejecución de la presente garantía, dicho importe será, parcial o totalmente, ejecutable a primer requerimiento y entregado inmediatamente a... cuando esta mercantil en cumplimiento de los procedimientos establecidos, deba proceder a la ejecución subsidiaria y, en consecuencia, pida la ejecución del aval.

El período de vigencia del presente aval será mientras duren las obras de urbanización referidas.

Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda usted ejercitar los recursos o acciones que estime convenientes en defensa de sus derechos.

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

Sagunto, a 10 de octubre de 2006.-La alcaldesa, Gloria Calero Albal.

24464