

**BASES PARTICULARES REGULADORAS  
PARA LA GESTIÓN INDIRECTA  
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
PARCIAL DEL SECTOR UT-13  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE CALLOSA DE SEGURA**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA**

**JUNIO DE 2012**

## **0.- ANTECEDENTES:**

El P.G.O.U. de Callosa de Segura fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha de 20 de Mayo de 2002, aprobado al amparo de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Tras la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana – en adelante LUV –, que derogó la anterior legislación urbanística (LRAU), y de acuerdo con lo previsto en los artículos 42 y 131 de dicha Ley, el Ayuntamiento de Callosa de Segura ha aprobado con fecha 26 de Noviembre de 2006 las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Actuación Integradas y Aisladas ajustadas a las exigencias legales.

Habiéndose instado por parte de D. Juan Antonio Serrano Estañ, Ingeniero de Edificación-Arquitecto Técnico-Urbanista, actuando en representación de D. David Navarro Pujante, mediante escrito y documentación presentada ante el Ayuntamiento con fecha 15 de Marzo de 2012, el inicio del procedimiento necesario para el desarrollo parcial del PAI del Sector U.T.-13, habiéndose cumplimentado la documentación exigida en el art. 130.2 de la LUV y 280 del ROGTU, de conformidad y sobre la base tanto de lo establecido en el art. 131 de la LUV, como en el artículo 287 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística – en adelante ROGTU-, y con objeto de regular las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afectan tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, por gestión indirecta, del Sector U.T.-13 del PGOU de Callosa de Segura, se establecen las presentes:

## **BASES PARTICULARES.**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONCURSO.**

Las presentes Bases Particulares tienen por objeto la programación de la Actuación Urbanística Integrada parcial, del Sector U.T.-13 de Suelo Urbano del PGOU de Callosa de Segura, así como regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo para la selección de un Programa de Actuación Integrada y un urbanizador para el desarrollo del citado Sector.

Se trata, pues, de programar un ámbito de suelo ya clasificado por el vigente PGOU como Suelo Urbano residencial y dotado desde el mismo de ordenación pormenorizada.

Las presentes Bases particulares deben interpretarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), el art. 286 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, y las Bases Generales aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Callosa de Segura y publicadas en el BOP de fecha 18 de Diciembre de 2006.

### **SEGUNDA.- ÁMBITO DE LAS PRESENTES BASES PARTICULARES. ORDENACIÓN VIGENTE Y DIRECTRICES.**

**Ámbito de las Bases Particulares.-** El ámbito que constituye el objeto de las presentes Bases Particulares, y del presente concurso, lo constituye el sector denominado U.T.-13 por el PGOU de Callosa de Segura, a los efectos de posibilitar la iniciación de la tramitación de un Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión Indirecta.

La Unidad de Ejecución U.T.-13, de acuerdo con el Plan General, es una unidad de ejecución por transferencias, dentro del área de reparto 4, residencial. Dicho suelo se halla ordenado pormenorizadamente. Sus lindes son los siguientes:

Al Norte: Polígono Industrial “San Roque”.

Al Sur: Suelo No Urbanizable Común (límite de la unidad UT-13).

Al Este: Carretera CV-913.

Al Oeste: Suelo No Urbanizable Común (límite de la unidad UT-13).

**Ordenación Vigente y Directrices:** De acuerdo con la ficha de de planeamiento del PGOU los parámetros urbanísticos son los siguientes:

<b>Superficie Unidad:</b>	<b>18.458,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie viales:</b>	<b>3.325,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Privada:</b>	<b>15.133,00 m<sup>2</sup></b>
<b>m<sup>2</sup> edificación:</b>	<b>12.182,49 m<sup>2</sup></b>
<b>m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup> edificados:</b>	<b>6.129,49 m<sup>2</sup>/ 6.053,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Índice aprovechamiento subjetivo</b>	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Índice edificabilidad bruta:</b>	<b>0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Coeficiente corrector / aprovechamiento Tipo:</b>	<b>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Dotación Transferencia / Red incluida</b>	<b>2.953,00 m<sup>2</sup></b>

Observaciones:

- 1-. Fondo edificable libre.
- 2-. Condiciones particulares BR Frasquitín.

Se trata, pues, de programar un ámbito de suelo ya clasificado en el PGOU como suelo urbano U.T.-13, con una superficie total de **18.458,32 m<sup>2</sup>**.

En ningún caso se podrá proponer una alteración del límite territorial del Sector, si no es a los efectos de pequeñas modificaciones necesarias para dotar de coherencia al mismo o mejorar sus accesos o infraestructuras.

Se permite el desarrollo parcial de la U.T., de conformidad con lo establecido en el PGOU.

En el Anexo nº1 de estas bases se acompaña ficha de Planeamiento y Gestión y Plano de Alturas y Calificación y plano de gestión.

### **TERCERA.- NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER POR EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.T.-13 atenderá a los fines propios y determinados por el instrumento de planeamiento local para el desarrollo del citado ámbito residencial. El desarrollo de la Actuación Integrada del ámbito descrito en la base anterior tiene como función su incorporación a la estructura general del territorio de este municipio, y a su entramado urbano.

A estos efectos, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.T.-13 de Callosa de Segura deberá contemplar como mínimo, los siguientes documentos de planeamiento y sus complementos:

- Memoria de la Alternativa Técnica.
- Proyecto de Urbanización.

La Proposición Jurídico Económica habrá de contener documentación suficiente para definir, con precisión, los requisitos contemplados en el artículo 127 de la LUV y en los artículos 302 y siguientes del ROGTU. La citada documentación detallará con claridad el conjunto de magnitudes económicas del Programa, con especial referencia a las diferentes partidas de gastos y costes a sufragar por la propiedad y al coeficiente de canje que se proponga para los que retribuyan en suelo la labor urbanizadora. En todo caso, se habrá de garantizar el acceso de los propietarios a toda información que resulte relevante para la defensa de sus intereses, de acuerdo con lo que, a dichos efectos, establece la normativa vigente.

En cualquier caso, el Programa deberá contener todas las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos, establecidos con carácter general por el artículo 124 de la LUV:

- Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- Urbanizar completamente el sector objeto del programa, y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, a favor de la administración gratuitamente.
- Ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas de la actuación entre los afectados.
- Establecer plazos para edificar los solares resultantes, que serán más breves en caso de ser propiedad del urbanizador, siendo esto último un objetivo complementario.

#### **CUARTA.- SOBRE LA POSIBILIDAD DE PRESENTAR VARIANTES.**

Se contempla la posibilidad de ejecución PARCIAL o desarrollo parcial de la UT siempre y cuando se cumplan todos los parámetros del P.G.O.U.

marcados en las condiciones particulares BR Frasquitín (según ficha de clasificación correspondiente).

## **QUINTA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

El Proyecto de Urbanización deberá de ajustarse a las previsiones de las Ordenanzas del Plan General y al contenido de las Normas Municipales para la ejecución de las obras de urbanización y demás normativas técnicas sectoriales aprobadas con posterioridad y aplicables.

A) Condiciones específicas de conexión e integración de la Unidad de Ejecución. Se establecen las siguientes:

Dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, se incluye las áreas de afección de la carretera CV 913, que siguiendo los criterios de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. computarán a efectos del cálculo de estándares correspondientes a la red secundaria.

En el anexo, se establece la sección mínima propuesta en la CV-913.

Según las fichas de gestión de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente se consideran que las condiciones de integración y conexión son las siguientes:

- Calzada: a completar.
- Aceras: a completar.
- Alumbrado: obligatorio.
- Abastecimiento de agua: innecesario.
- Red de saneamiento: a completar.
- Energía eléctrica: innecesario.
- Mobiliario urbano: innecesario.
- Condiciones edificatorias: Br (Frasquitín).

Salvo obras necesarias por las modificaciones que se pudieran producir por ajustes de alineaciones, para las cuales se establecen los siguientes criterios.

1. RED VIARIA. Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico del tipo S20, de 6 cm. de espesor mínimo, sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. de espesor mínimo cada una y S12 de 6 cm. como capa de rodadura. En sus juntas con bordillos de aceras o con aparcamientos se dispondrán rígolas de hormigón. Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica sobre solera de hormigón de 10 cm. como mínimo, que a su vez se dispondrá sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. de espesor

conjunto. Se rematarán con bordillos de hormigón, que serán montables en los accesos a parcelas, pasos de peatones, rotonda y similares.

En todas las aceras se dispondrá de los correspondientes alcorques y arbolado. Los viales en su conjunto, tanto calzadas como aparcamientos y aceras se ejecutarán garantizando, en sus niveles, un empalme correcto con los viales preexistentes colindantes.

Antes del inicio de las obras se acreditará la corrección de las previsiones efectuadas en el proyecto, tanto en lo que se refiere a los materiales elegidos como a sus espesores y formas de puesta en obra, mediante la realización de las catas, sondeos y análisis que fueren pertinentes.

**2. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED HIDRANTES.** Se proyectara una red de abastecimiento de agua potable a todas las parcelas resultantes, debiendo realizar el mallado correspondiente, de forma que se pueda garantizar el suministro por recorridos alternativos para evitar posibles cortes por averías. Esta red estará debidamente conectada a la red colindante existente, ejecutándose acorde a la normativa vigente.

La red de abastecimiento de agua deberá estar preparada para dar servicio a un número a determinar de hidrantes, teniendo en cuenta que se distribuirán de forma que la distancia media por espacios públicos no sea mayor que 200 m. así como la exigencia de que los edificios o establecimientos determinados por el apartado 2.5 del apéndice 2 de la NBECPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, deberán estar protegidos al menos por un hidrante, aumentando esta dotación como mínimo en un hidrante más por cada 10.000 m<sup>2</sup> adicionales. Asimismo se deberá tener en cuenta que los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar repartidos por su perímetro, siendo fácilmente accesibles para los vehículos de extinción de incendios, instalándose fuera de los espacios destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, no estando además ninguno de ellos situado a mas de 100 m de un acceso al edificio que protejan. Se señalizarán atendiendo a la Norma UNE 23.033, adicionalmente. Se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Se deberá justificar que la red hidráulica de abastecimiento a estos hidrantes permita el funcionamiento simultáneo de dos consecutivos durante al menos dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1. 000 l/min y una presión mínima de 10 m. c. d. a, todo según referencias del apartado 2.4. del apéndice 2 de la NBECPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE) , aprobado por Red Decreto 3 141 2006, de 17 de marzo. También se dispondrán tomas de agua para el baldeo de aceras y calles y para el suministro a camiones o máquinas de riego, estando dotadas de un contador unificado que permita controlar el consumo de agua empleado a estos usos. Complementariamente a las anteriores, se proyectara una red de riego por goteo para el arbolado de los

viales, si éste se proyecta, y una red de riego, por goteo y/o por aspersión, para las zonas verdes que se proyecten, en función del tipo de vegetación que se elija. Igualmente estas instalaciones deberán contar con contadores de forma que se pueda controlar en su momento el consumo de agua. Tubería mínima 63 mm y 10 atmósferas de presión.

3. SANEAMIENTO. El saneamiento se proyectará separativo, estableciendo una red de evacuación de aguas fecales, y otra distinta de evacuación de aguas pluviales.

Los pozos de registro de la red de aguas fecales se construirán siguiendo las pautas de la empresa concesionaria del mantenimiento (AQUALIA). Las rejillas de evacuación de aguas serán de fundición.

La totalidad de los imbornales a instalar deberán ser sifónicos, en el ámbito de la unidad de ejecución UT-13. Tubería mínima de 30 de PVC.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO URBANO. El proyecto contemplará la dotación de sendas redes de distribución eléctrica, una en baja tensión y la otra en media tensión, ésta última en anillo, en previsión de la futura demanda de centros de transformación propiedad de abonado.

Ambas se proyectarán con arreglo a la normativa vigente y a las instrucciones correspondientes de la Compañía suministradora. Se dispondrán los centros de transformación que sean necesarios. Los suministros que se prevean en baja tensión se dotarán con las hornacinas correspondientes.

En el caso en que la potencia disponible sea inferior a la necesaria, el proyecto incluirá el suministro de potencia adicional desde la subestación más próxima.

El proyecto contemplará el desvío y soterramiento de cuantas instalaciones existentes sea necesario.

El alumbrado público de viales se proyectará igual o similar al existente, a base de puntos de luz conformados por columnas con brazo para la luminaria (a designar por el Ayuntamiento) y con alturas a definir en función de los niveles de iluminación finalmente determinados, con luminarias cutoff y lámparas de Vapor e Sodio de Alta Presión con potencia mínima de 150 w para la instalación que de servicio a la zona de calzada, y 100 w para la zona peatonal en su caso.

Se deberá prever un suministro específico en baja tensión para dar servicio a la instalación de alumbrado público, instalándose un cuadro con al menos tres salidas, debiendo estar dotada cada una de ellas de doble protección contra cortocircuitos y sobrecargas (una de corte omnipolar y otra unipolar con calibres coordinados de forma que se faciliten las labores de identificación de posibles averías) además de una protección contra contactos indirectos implementada con diferenciales de reenganche automático.

Igualmente se deberá prever la instalación de un reductor de flujo centralizado adecuado a la potencia finalmente instalada.

Por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se validará el sistema más

adecuado para evitar los posibles problemas de averías en estas instalaciones provocados por futuras acciones de los roedores, debiendo éste incidir principalmente sobre los propios conductores, y secundariamente en las correspondientes canalizaciones. Para la ejecución de la instalación de alumbrado público se deberá tener en cuenta especialmente las prescripciones establecidas por la ITCBT09 del R. D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, tanto en sus exigencias a nivel de instalación propiamente dicha como respecto a la correspondiente obra civil. Los puntos de luz separados un máximo de 20 mts.

5. GAS. No se establecen instalaciones de gas.

6. TELECOMUNICACIONES, TELEFONÍA Y DATOS. Se proyectará una red de conducciones apta para el tendido de las redes de los diferentes operadores de telecomunicaciones que puedan estar interesados en prestar servicio en la zona de actuación. Se deberán prever las conexiones de éstas canalizaciones con las instalaciones existentes en su caso.

Se deberán recoger las necesidades al menos de los operadores que en el momento de redacción de proyecto de urbanización, estén prestando servicio en el municipio, o en su defecto se justificará documentalmente la renuncia de aquellos operadores que no estén interesados en ofertar sus servicios en la zona de actuación. Adicionalmente y teniendo en cuenta de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, se deberá dar información publica al proyecto de referencia, de forma que aquellos operadores que pudieran estar interesados en dar servicio a la zona, pudieran evidenciar su interés de implantación.

Considerando lo establecido en el art. 30.1 se abrirá un periodo en que se tratará que los diferentes operadores interesados lleguen a un acuerdo voluntario para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras. Caso de que no se llegue a este acuerdo las condiciones del uso compartido se establecerán mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones teniendo en cuenta lo establecido por el art. 30.3.

En su momento el Ayuntamiento exigirá que se dejen tubos de reserva adicionales a las necesidades de los operadores que muestren su interés, determinando el número concreto en función de la cantidad de operadores que finalmente concurran.

7. ZONAS VERDES. Las zonas verdes se diseñarán de forma que faciliten tanto su mantenimiento como su posterior disfrute por los usuarios. Se dotarán con infraestructuras de riego por aspersión y/o por goteo, según los tipos de cubierta vegetal que se proyecten. Se utilizarán, a ser posible, especies autóctonas, y en todo caso, adaptadas a la climatología de la zona.

Estas zonas verdes deberán quedar terminadas con similares características a las ejecutadas a lo largo de la carretera Callosa-Catral (CV-913).

**8. DISPOSICIÓN GENERAL PARA LAS INSTALACIONES.** Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y ejecutarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie perfectamente identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras, con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán preferentemente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento. En caso de ser imposible atender tales disposiciones, el orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue:

\*Las de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán una encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas.

\*Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera, cerca de la línea de bordillo.

\* Las conducciones de agua potable, y las de riego de alcocenes en viales, se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten las tomas de agua para el riego por baldeo.

\*Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones, se colocarán bajo las aceras, si es posible. De no serlo, se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras.

\*Finalmente, las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados. El proyecto contemplará, en todo caso, las soluciones técnicas más sencillas y adecuadas para resolver los cruces entre unas conducciones y otras en general y en especial los que se derivan de la construcción de las acometidas de cada servicio.

## **SEXTA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

El presente concurso se regirá por las Bases Generales del término municipal de Callosa de Segura, las reglas y normas que resultan del contenido de las presentes bases particulares, por las contenidas en la LUV, el ROGTU, y atendiendo a la legislación de contratos, en concreto a la modalidad establecida en el TRLCAP 2000, de procedimiento abierto y por concurso.

Se regirá el procedimiento por lo establecido en los artículos 130 a 140 LUV y artículos 284 a 325 ROGTU.

#### **SÉPTIMA.- CANDIDATOS A AGENTE URBANIZADOR. (ART. 119 LUV)**

Se remite a lo establecido por la ordenanza de Bases Generales del término municipal de Callosa de Segura, en concreto a su base séptima:

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 exigidos por la LUV y el ROGTU, por la normativa aplicable en materia de contratación con las Administraciones Públicas y por las Bases Particulares de programación.

#### **OCTAVA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las previsiones de las Ordenanzas del PGOU y al contenido de las Normas Municipales para la ejecución de las obras de urbanización y demás normativas técnicas sectoriales aprobadas con posterioridad a las citadas Normas, adems de las prescripciones técnicas incluidas en las presentes bases, que en cualquier caso deberá contemplar el Proyecto de Urbanización.

#### **NOVENA.- ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

Los plazos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada se ajustarán a lo establecido en el artículo 332 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Salvo circunstancias sobrevenidas de importancia, tras comunicación de estas al Ayuntamiento, los plazos totales o parciales de ejecución previstos no podrán prorrogarse. El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las penalidades por incumplimiento previstas en el art. 143 de la LUV y en los artículos 336 y siguientes del ROGTU y en la legislación aplicable en materia de Contratos de las Administraciones Públicas.

**DÉCIMA.- INNECESARIEDAD DEL INFORME DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE.**

Dado que el ámbito objeto de programación viene clasificado y ordenado pormenorizadamente en el propio Plan General, es inferior a 50 hectáreas y no muestra ninguna complejidad, no se considera necesario pedir Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje. Ello, de conformidad a lo establecido en el artículo 136.4 de la LUV.

**DECIMA PRIMERA.- PREVISIÓN RELATIVA AL PRECIO DE LICITACIÓN Y A LAS GARANTÍAS A PRESTAR POR LOS LICITADORES Y EL ADJUDICATARIO.**

De acuerdo con la documentación obrante en el expediente y con los informes técnicos realizados, el presupuesto estimado de licitación se determina en la cantidad de 258.975,92 euros, IVA incluido para toda la unidad.

A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 140.1 de la LUV y 286.1 h) del ROGTU se considera, con carácter de aproximación, que las cargas del Programa podrán ascender a la cantidad de 258.975,92 euros, por lo que la garantía provisional a constituir por los participantes en el proceso de licitación se fija en la cantidad de 5.179,52 €, cantidad que supone el 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación.

Del mismo modo y en relación con lo que dispone el art. 140.3 de la LUV, se fija en 25.897,59 euros el importe de la garantía definitiva a prestar, en su momento, por el adjudicatario del concurso, equivalente al 10 % de las cargas de urbanización, sin perjuicio de su adaptación en función del presupuesto definitivo de cargas de urbanización, que no podrá superar el máximo establecido en estas bases.

Todas las cantidades anteriores llevan incluido el IVA.

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías, se estará a lo previsto en el capítulo III del Título II del Libro I de 1 TRLCAP 2000, así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56, 57 y 58 de su Reglamento.

La presentación de garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

- Mediante resguardo de la tesorería municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.

- Mediante aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse fehacientemente la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta que se adjudique el contrato, acordándose su devolución en la adjudicación. Sin embargo, será retenida la del adjudicatario e incautada la de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 62 del RGLCAP.

Si el adjudicatario optase, en su caso, por aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva, deberá ser cancelada la garantía provisional simultáneamente a la constitución de la garantía definitiva.

En todo caso, la garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y la de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato. Para el adjudicatario del presente concurso dicho porcentaje quedará afecto al pago de lo establecido en la cláusula de garantía definitiva.

La garantía definitiva se constituirá previamente al otorgamiento del contrato de adjudicación de agente urbanizador, y su constitución y efectos se regirán por lo dispuesto en la TRLCAP/00 y su reglamento.

Podrán comprometerse garantías adicionales respecto de las ofertas complementarias y se constituirán de igual modo que la definitiva.

## **DECIMA SEGUNDA.- MODELO DE PROPOSICIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS.**

En su momento las proposiciones para tomar parte en el Concurso deberán ser redactadas en idioma español y se presentarán en tres sobres cerrados, acompañando instancia que podrá ajustarse al modelo establecido en el Anexo a estas bases.

## **DECIMA TERCERA.- CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS.**

### **SOBRE A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. ACREDITACIÓN DE CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO”.**

Se presentará en sobre cerrado y sellado, ajustándose a lo determinado en el artículo 300.1 del ROGTU, en relación a lo dispuesto a los efectos y concurrentes en la LUV. En el citado sobre figurará, para su identificación, etiqueta señalando:

**“ACREDITACIÓN DE CONDICIONES, DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA, PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.T.-13 DEL P.G.O.U.”**

1. En el se incorporarán los documentos siguientes:
  - a) Aquellos que acrediten la personalidad jurídica del aspirante y, si procede, su representación.
  - b) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, conforme a los exigidos por las bases particulares reguladoras del concurso.
  - c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes, y de no haber participado en la redacción, investigación o desarrollo de la ordenación sobre la que se sustenta la actuación.
  - d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional.
  - e) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

f) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4 de la LUV. A estos efectos, el listado de titulares y domicilios fiscales será facilitado por esta Corporación a todo aquel que, iniciado el período de licitación, manifieste por escrito ante este Ayuntamiento su intención de formular proposición para obtener la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.

En todo caso, con carácter previo a la formalización del contrato administrativo, el Ayuntamiento de Callosa de Segura requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

En referencia al Artº 133.2 de la LUV, cada concursante no podrá presentar mas de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

#### **SOBRE B: "ALTERNATIVA TÉCNICA".**

Se presentará en sobre abierto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 300.3 del ROGTU, en relación a lo dispuesto a los mismos efectos en la LUV, y se acompañará de su contenido en soporte informático.

Contendrá tres copias de la documentación integrante de la misma, toda vez que la Alternativa Técnica estará conformada, como mínimo, por los proyectos o instrumentos urbanísticos descritos en la base TERCERA.

#### **SOBRE C "PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA".**

En el sobre figurará:

*"PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA. CONCURSO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.T.-13 DEL P.G.O.U."*

La proposición jurídico-económica, que se presentará en plica cerrada, en virtud de lo previsto en el artículo 300.2 del ROGTU.

El modelo de instancia incluida en el sobre será el previsto en Anexo a las presentes Bases Particulares. En atención a lo anteriormente señalado la

Proposición Jurídica Económica incluirá necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución, que se concretarán según el Artº 302.1 del ROGTU, en los contenidos siguientes:

1. Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.
2. Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.
3. Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
4. Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes, según modelo que se acompaña como Anexo.

d) La documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b., de la LUV.
- b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c. de la LUV.
- c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
- d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
- e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
- f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
- g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

## **DECIMA CUARTA.- PLAZO Y LUGAR PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.**

El plazo para la presentación de solicitudes será de tres meses desde la remisión del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea, cuya fecha exacta se indicará en el citado anuncio del concurso que habrá de publicarse en el Diario Oficial de la Unión Europea, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, de

conformidad con lo establecido en los artículos 132 y 133.3 de la LUV y 291 del ROGTU.

Los documentos serán aportados en el Registro Municipal en días y horas hábiles.

Ayuntamiento de Callosa de Segura.  
Plaza de España, nº1  
03330 CALLOSA DE SEGURA  
(Alicante)

Si el último día de plazo coincidiera en sábado, se entenderá inhábil a estos efectos computándose el día siguiente hábil.

## **DECIMA QUINTA.- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL, EXIGIBLES A LOS CONCURSANTES.**

### **1. Criterios de evaluación de la solvencia económica y financiera:**

La solvencia económica y financiera de los aspirantes a Agente Urbanizador podrá ser justificada por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.
- c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias mencionadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

La justificación de la solvencia económica y financiera de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas o otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrán basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

**2.- Criterios para la evaluación de la solvencia técnica y profesional:**

La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.
- c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.
- f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.
- g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, habiendo de demostrar en este caso ante el ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del programa de actuación integrada, presentando los compromisos o documentos

de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

La justificación de la solvencia técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

## **DECIMA SEXTA.- RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.**

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el funcionario responsable del registro correspondiente expedirá una certificación relacionada de la documentación recibida o de la ausencia de licitadores, en su caso, la que conjuntamente con aquélla remitirán al secretario de la mesa de estudio de las propuestas.

Si se hubiere anunciado la remisión por correo, con los requisitos establecidos en el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, tan pronto como sea recibida y, en todo caso, transcurrido el plazo de diez días indicado en el mismo, el jefe de la oficina receptora expedirá certificación de la documentación recibida para remitirla, igualmente, al secretario de la mesa de estudio de las propuestas.

## **DECIMA SÉPTIMA.- MESA DE ESTUDIO DE LAS PROPUESTAS.**

Aplicando los criterios del TRLCAP/00, para el examen y valoración de las proposiciones de los licitadores, el órgano de contratación estará asistido por una mesa de estudio de las propuestas. Esta mesa estará compuesta por:

El Alcalde - Presidente de la corporación municipal, o miembro en quien delegue,

Vocales:

- El Secretario de la corporación, o persona que legalmente le sustituya.
- El Técnico al servicio del Ayuntamiento, o en su defecto a designar por el presidente de la corporación.
- El concejal de medio ambiente o de hacienda (si existiera), o persona en quien delegue.
- El concejal de obras, o persona en quien delegue.

Esta mesa podrá recabar en cualquier tiempo los asesoramientos de terceros expertos miembros o no de los servicios de la Corporación, cuando lo estime oportuno.

## **DECIMA OCTAVA.- CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 312.2.c del ROGTU, en relación con lo que establece el número 3 del mismo artículo, se decide que la puntuación de la Alternativa Técnica representará el 50 por ciento del total de la valoración del concurso, alcanzando la puntuación de la Proposición Jurídico-económica el 50 por ciento restante.

De acuerdo con lo expuesto y con lo que establece el artículo 312.5 del ROGTU, los elementos susceptibles de valoración de la Alternativa Técnica, que podrán alcanzar en conjunto un máximo de 50 puntos, se evaluarán de acuerdo con los criterios siguientes:

1. La calidad técnica de la solución propuesta para la urbanización representará el 50 por ciento del total, por lo que podrá alcanzar un máximo de 25 puntos.
2. La resolución de la integración de la actuación en su entorno y mejor estructuración de dotaciones públicas y espacios libres representará un 20 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 10 puntos.
3. La calidad técnica de las soluciones propuestas para la urbanización representará un 10 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 5 puntos.
4. El número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador representará un 5 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 2'5 puntos.
5. La inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa representará un 5 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 2'5 puntos.
6. El plazo, los compromisos de edificación simultánea a la urbanización, los compromisos adicionales asumidos por el urbanizador y los medios

para el control de las diferentes prestaciones representarán, en conjunto, un 10 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 5 puntos.

Los elementos susceptibles de valoración de la Proposición jurídico-económica que, tal como se ha señalado, podrán alcanzar en conjunto un máximo de 50 puntos, se evaluarán de acuerdo con los criterios siguientes:

1. El importe de las cargas de urbanización por metro cuadrado de edificabilidad representará un 40 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 20 puntos.
2. La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de canje y de determinar la proporción de aprovechamientos que deben constituir la retribución del urbanizador cuando proceda y la mayor proporción de terrenos afectos con garantía real al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación representará un 40 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 20 puntos.
3. Los compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas por el urbanizador representarán un 20 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 10 puntos.

Para la precisión de estos criterios se ha considerado la necesidad de dotar al Sector de una urbanización de calidad, lo que no aconseja primar excesivamente la variable relativa a las cargas de urbanización. Paralelamente, se ha optado por un tratamiento neutro de la variable relativa a la valoración de los terrenos, para no incentivar claramente la opción de dedicar un exceso de recursos a este extremo, en detrimento de su dedicación a la calidad de la urbanización. En todo caso, tampoco parece aconsejable primar la asunción de obligaciones especiales de edificación.

#### **DECIMA NOVENA.- PUNTUACIÓN MÍNIMA QUE DEBERÁN SUPERAR LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.**

En cumplimiento de lo que dispone el apartado k) del número 1 del artículo 286 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se fija en el 50% de la total puntuación obtenible el mínimo que deben superar las Alternativas Técnicas para que puedan ser sometidas a valoración las Proposiciones Jurídico-económicas que las desarrollan.

## **VIGÉSIMA.- ADJUDICACIÓN CONEXA O CONDICIONADA.**

En principio no se prevé la necesidad de producirse una eventual adjudicación condicionada, a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones urbanísticas. De entenderse necesario en la elaboración de las Alternativas, se procederá conforme a lo dispuesto en el Artº 139 de la LUV.

## **VIGÉSIMA PRIMERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y CARÁCTER JURISDICCIONAL.**

El contrato a suscribir entre el adjudicatario del concurso y el Ayuntamiento tendrá carácter de administrativo especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

En todo caso, el Ayuntamiento ostentará las prerrogativas que le reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y, como mínimo, las de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos y establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

## **VIGÉSIMA SEGUNDA.- ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.**

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la Administración Municipal y el agente urbanizador será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LRJCA 29/1998.

## **VIGÉSIMA TERCERA.- EFECTO SUSPENSIVO.**

La publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana (DOCV) del anuncio de la aprobación de las bases particulares de programación, producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos programas a que se refieren los artículos 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto

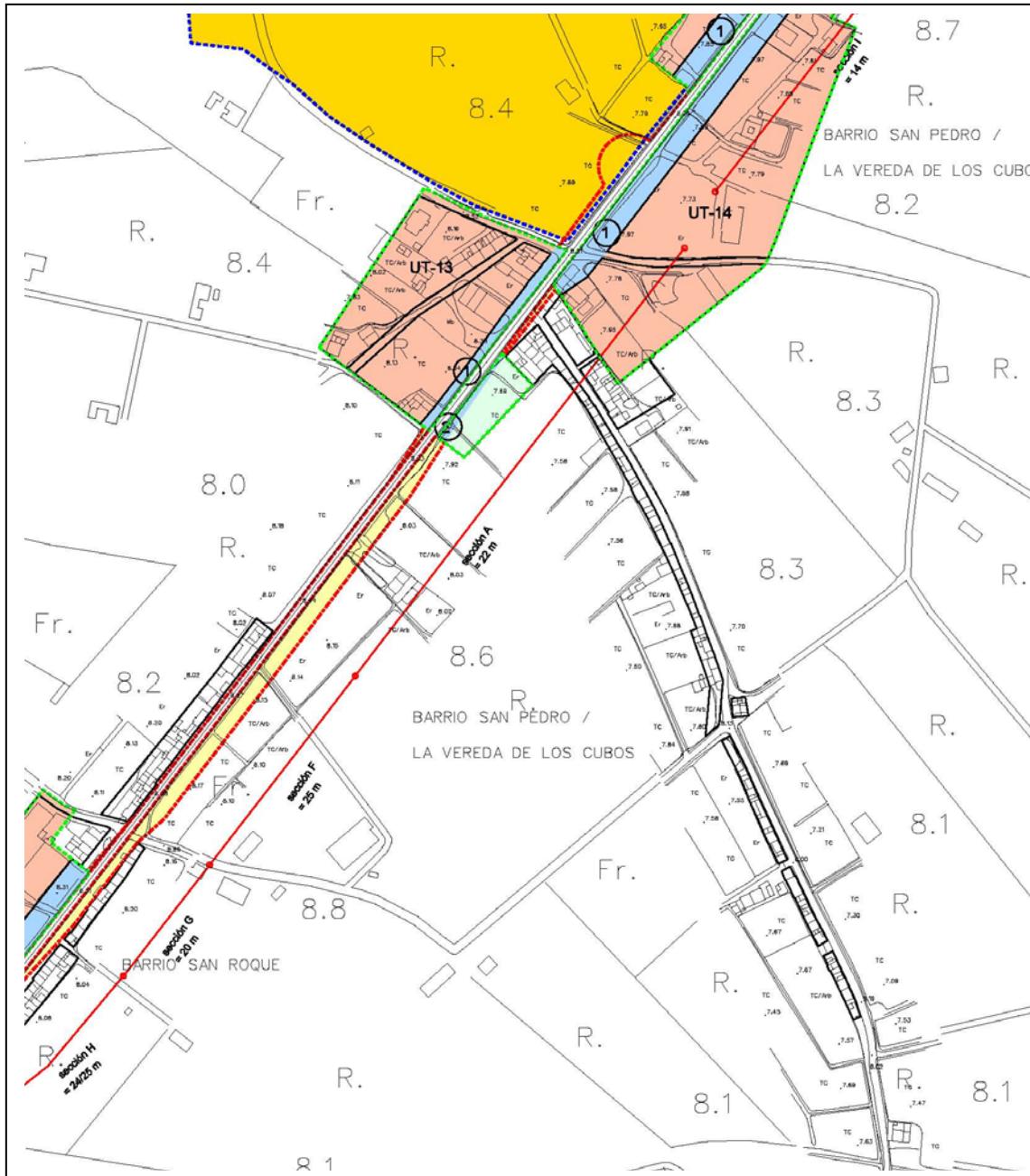
suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del artículo 101.1 del citado texto legal.

**VIGÉSIMA CUARTA.- ENTRADA EN VIGOR.**

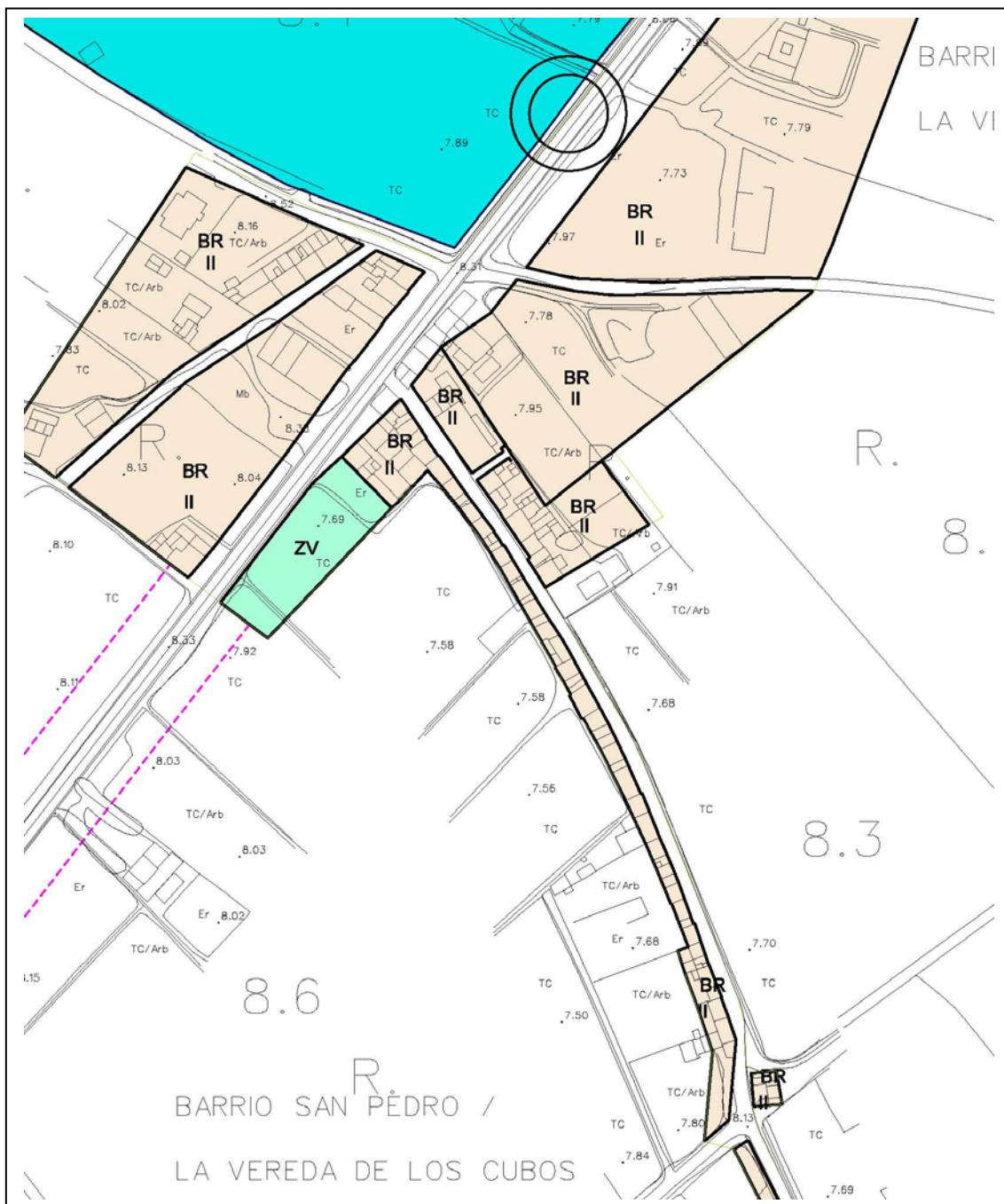
Las presentes bases particulares adquieren validez con la aprobación municipal y su eficacia quedará demorada hasta la publicación en el DOCV.

**ANEXOS:** Parámetros fundamentales del PAI.

**Plano de Gestión:**



## Plano de Alturas y Calificación:



CALIFICACIÓN DEL SUELO							DOTACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL			
Límite del Suelo Urbano							ZV	Espacios Libres		
Límite del Suelo Urbanizable							ED	Equipamiento Deportivo		
Límite de Barrios con Suelo No Urbanizable							EE	Equipamiento Educativo		
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	CO1	Comis. Zona 1	CH	Casco Histórico	NE	Nuevo Ensanche		Equipamiento Cultural		
Nº de Alturas Permitidas	CO2	Comis. Zona 2	CT	Casco Tradicional	BR	Barrio Residencial		Equipamiento Asistencial/Religioso		
Calles con 3 Alturas Permitidas	CO3	Comis. Zona 3	ES1	Ensanche Glorieta	BX	Barrio Industrial		Equipamiento Institucional		
Calles con 4 Alturas Permitidas	CO4	Comis. Zona 4	ES2	Ensanche	PI	Polygonal Industrial		Servicios Urbanos e Infraestructuras		
Calles con 6 Alturas Permitidas	COB	Comis. Borde	ES3	Ensanche Sur	S. Urbanizable Sin Ordenación		Pormenorizada			

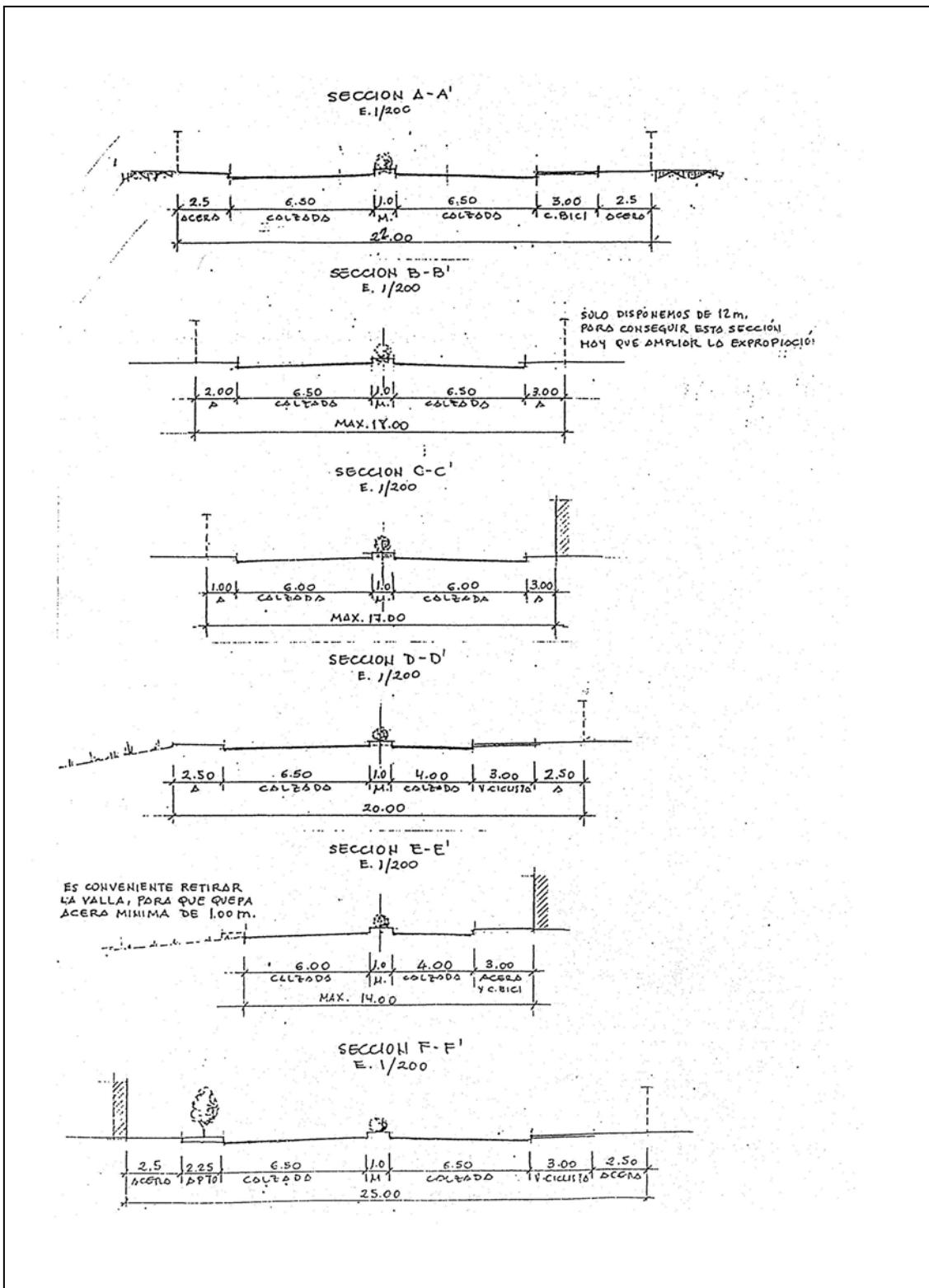
Ficha de Gestión UT-13:

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 13 ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL	<b>UT 13</b>
Superficie Total U E :	<b>18.458,32 m<sup>2</sup></b>
Superficie Viales:	<b>3.325,32 m<sup>2</sup></b>
Superficie Privada:	<b>15.133,00 m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> de edificación:	<b>12.182,49 m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> edificables / m <sup>2</sup> edificados	<b>6.129,49 m<sup>2</sup> / 6.053,00 m<sup>2</sup></b>
Índice de Edificabilidad Bruta:	<b>0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	<b>0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> / 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Dotación Transferencia / Red Incluida:	<b>2.953,00 m<sup>2</sup></b>
Observaciones:	
1.- Fondo edificable libre	
2.- Condiciones particulares BR Frasquitín	
	

Ficha de Clasificación Zona Br Frasquitín:

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		FRASQUITIN	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m <sup>2</sup> )		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL		4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS	7. ESPACIOS LIBRES	
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600		4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL	
2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO		5. DOTACIONES	* 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES.	
3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS		6. DEPORTIVAS	12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES	
14 OBSERVACIONES: SE AUTORIZAN LAS NAVES INDUSTRIALES YA EXISTENTES Y SE LIMITA LA AMPLIACIÓN AL 20% DE LA SUPERFICIE ACTUAL. EXISTEN CUATRO MANZANAS DE USO INDUSTRIAL AGRUPADAS, CUYA NORMATIVA SERÁ BX. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN.				

Secciones mínimas propuestas en la CV-913:



Condiciones de Integración y de Conexión:

FICHAS DE GESTIÓN

unidad	calzada	aceras	Alumbrado	Abastecimiento De agua	Red de saneamiento	Energía Eléctrica	Mobiliario urbano	Condiciones edificatorias
UT-1	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-2	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-3	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-4	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-5	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-6	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-7	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-8	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-9	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-10	X	X	O	I	X	I	I	Bx
UT-11	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-12	I	I	I	I	I	I	I	Bx
UT-13	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-14	X	O	O	I	X	I	I	Br
UT-15	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-16	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-17	I	I	I	I	I	I	I	Br
UT-18	I	O	I	I	X	I	O	Br
UT-19	I	O	I	I	X	I	O	Br

Donde significa:

- I      innecesario
- O      obligatorio
- X      a completar
- Bx     barrio industrial
- Br     barrio residencial