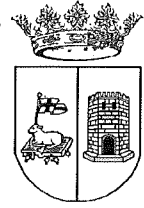




DILIGÈNCIA

Per fer constar que aquest document és l'aprovat per Decret d'Alcaldia
núm. 1436 de data 9-11-15.

Alginet 9-11-2015
El Secretari



Ajuntament de la Vila d'Alginet

Oficina Tècnica d'Obres i Urbanisme

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

En las presentes bases particulares se determinan las prescripciones mínimas que debe tener el servicio consistente en la "Redacción de un Programa de Actuación Integrada, modificación del Plan Parcial, Estudio de Integración Paisajística, Estudio de Impacto Ambiental y Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Los Lagos".

1.-ANTECEDENTES

Con carácter general, la documentación que se redacte para la ejecución de este contrato deberá ajustarse a la legislación vigente, entre la que cabe citar, sin propósito limitativo, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP) y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2.-DOCUMENTACIÓN

La contratación del servicio comprenderá los siguientes documentos:

1º) PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El programa de actuación integrada contendrá dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

La **alternativa técnica** incluirá junto con el proyecto de urbanización del que dispone el Ayuntamiento (repcionado en el expediente de Secretaría nº78/2012) como mínimo, de los siguientes documentos:

- a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
- d) **Plan Parcial, modificación**, con la siguiente documentación:

1) Documentos sin eficacia normativa:

1º Memoria informativa y justificativa.

2º **Estudio de integración paisajística** así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de la LOTUP, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones. El Estudio, a su vez, contendrá la siguiente documentación:

- a) Descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
- b) Análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
- c) Caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I de la LOTUP, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su

determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I de la LOTUP.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I de la LOTUP. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.



DILIGÈNCIA

Per fer constar que aquest document és l'aprovat per Decret d'Alcaldia
núm. 1936 de data 9.11.15

Alcaldia de Alginet, 9.11.2015

- j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.
- 3º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
 - 4º Inventario de edificaciones existentes.
 - 5º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

2) Documentos con eficacia normativa:

- 1º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno del sector y su coordinación con la ordenación estructural.
- 2º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
- 3º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

La **proposición jurídico-económica** se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en la LOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación.
- d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2º) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El estudio de impacto ambiental contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Descripción general del proyecto y previsiones en el tiempo sobre la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.
- b) Exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, o de no realización del proyecto, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.
- c) Evaluación y, si procede, cuantificación de los efectos previsibles directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y en su caso durante la demolición o abandono del proyecto.
Si pudiera afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000 se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.
- d) Medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.
- e) Programa de vigilancia ambiental.
- f) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles.

3º) PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria

1º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

2º Descripción de la unidad reparcelable.

3º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

4º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de la LOTUP.

5º Criterios de adjudicación.

6º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

7º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Determinación de los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) Memoria de fijación de cuotas de urbanización.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

i) **Separata relacionada con el procedimiento de apremio**, que contendrá la siguiente documentación (gráfica y escrita):

1º Identificación de finca matriz original 17.513, viales y dotaciones cedidos en su día por Suelo Español, S.L.

2º Identificación de viales y dotaciones que afectan a la finca matriz original, determinando su superficie y linderos.

3º Identificación de todas las parcelas existentes en la finca matriz, edificadas y vacantes, determinando sus superficies individuales y totales. Identificación de los excesos y defectos de aprovechamiento iniciales.

4º Ficha de cada parcela, identificando el aprovechamiento lucrativo privado de carácter público, lindes, titulares y las cedidas al Ayuntamiento. Identificación de parcelas de propietario desconocido o en las que haya conflicto de titularidad.

5º Relación de las segregaciones habidas con autorización municipal, compraventas tanto en escritura como en documento privado, y producidas a través de procedimiento judicial.

6º Identificación del suelo que pudiere restar de propiedad de Suelo Español.

La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

3.-FORMA Y PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

La empresa adjudicataria del contrato deberá presentar tres copias en papel y una en formato digital con los archivos editables (Office, Autocad, Presto o Arquímedes). Se entregará un fichero informático en pdf que se corresponda con el contenido de todas las hojas que forman los documentos.

En cualquier caso, también se elaborarán y presentarán cualquier otro documento exigido por la normativa vigente aplicable.

La separata i) del apartado tercero del punto segundo, se presentará en primer lugar para su tramitación previa en el expediente municipal de apremio.



DILIGÈNCIA

Per fer constar que aquest document és aprovat per Decret d'Alcaldia
núm. 1436 de data 9-11-15

Algine 9-11-2015

4.-PLAZO DE ELABORACIÓN DE LOS TRABAJOS

El plazo máximo desde la formalización del contrato para la entrega de toda la documentación será de seis (6) meses.

La separata i) referente al expediente de apremio deberá entregarse en un plazo máximo de dos (2) meses.

5.-CRITERIOS ORIENTATIVOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios orientativos que deberían regir la adjudicación del presente contrato son los siguientes:

- .-Capacidad y solvencia técnica del equipo redactor.
- .-Experiencia demostrable en redacción de documentos de características similares.
- .-Precio del contrato.
- .-Plazo de elaboración de los trabajos.

6.-EQUIPO DE TRABAJO

Para la ejecución del trabajo, el licitador deberá disponer de un equipo multidisciplinar, con experiencia acreditada en planeamiento y con compromiso de atención a las consultas que pudieran plantearse durante la tramitación de los documentos.

El equipo deberá estar formado, al menos, por un arquitecto y un licenciado en Derecho (especialista urbanístico).

