

# Anexo 1

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN  
SIMULTÁNEA A LA EJECUCIÓN DE LAS  
OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

# SUZ-88/1

“CANAL IMPERIAL-MONTES DE TORRERO”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

---

## I. ANTECEDENTES

---

Ante la posibilidad de que los propietarios (PROMOTORES) inicien las obras de edificación de cualquier parcela antes de que finalicen los plazos de ejecución y garantía de las obras de urbanización, se hace necesario establecer la regulación de las condiciones de acceso y tránsito por las zonas ocupadas por las obras de urbanización para conseguir una adecuada coordinación entre los sujetos implicados (JUNTA DE COMPENSACIÓN, CONTRATISTA de las obras de urbanización, PROMOTORES de las edificaciones y COORDINADORES DE SEGURIDAD), que facilite a todos ellos el desarrollo de su función y contribuya a evitar riesgos y desperfectos en las obras de urbanización, determinando las obligaciones de los PROMOTORES y sus responsabilidades en caso de incumplimiento.

El presente documento tiene la finalidad de establecer las condiciones generales de acceso y tránsito por las zonas ocupadas por las obras de urbanización para la ejecución simultánea de las obras de edificación de las parcelas resultantes que deben incluirse en los acuerdos que se formalicen entre la JUNTA DE COMPENSACIÓN y los PROMOTORES al objeto de regular los derechos y obligaciones de las autorizaciones de acceso a las parcelas edificables con las limitaciones que se derivan de la necesidad de afrontar previa o simultáneamente la ejecución de las obras de urbanización, de las que es responsable y poseedor la JUNTA DE COMPENSACIÓN hasta su recepción por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Las condiciones que se fijan en este documento son de aplicación en todas las fases propias de la edificación, comprendiendo tanto la de realización material de las obras de construcción como los trabajos preparatorios (sondeos, topografía, etc.).

## II. DOCUMENTACIÓN DEL PROMOTOR

---

Para definir el objeto del contrato del que se deriven las condiciones generales que regulen los derechos y obligaciones de las autorizaciones de acceso a las parcelas edificables, el PROMOTOR deberá presentar la documentación siguiente:

1.- En el supuesto de **trabajos previos** a la edificación, definición de los mismos incluyendo su localización geométrica (sondeos, catas, etc.), maquinaria a utilizar, empresas que los llevarán a cabo, identificación del personal y encargado o responsable, y plan de realización de los trabajos. La Junta de Compensación podrá exigir garantía al PROMOTOR.

2.- Para la realización **de obras de edificación**:

a) **Licencia Municipal** para la ejecución de la edificación.

b) **Planos generales** de la edificación (planta, alzados y secciones).

c).- Relación de **afecciones o servidumbres** que recaigan sobre la parcela con arreglo al Proyecto de Urbanización destinadas a centros de transformación, zonas de tránsito público u otros servicios de urbanización, con declaración expresa de conocer el PROMOTOR dichas circunstancias.

d).- **Aval** o garantía en metálico conforme al apartado V de este Documento.

e).- Plano indicando las **zonas de acopios**, ubicación de grúas, silos y otras instalaciones que permanecerán durante la edificación.

f).- Planteamiento de las **acometidas provisionales** de obra y de las definitivas de los edificios.

g).- **Sistemas de excavación** y ejecución de muros contemplados en proyecto, con justificación técnica fundamentada que garanticen no afectar a viales adyacentes, y compromiso de plazos vinculantes en los que se habrá alcanzado la cota de Planta Baja.

h).- **Plan de Seguridad y Salud** distinguiendo expresamente las medidas a adoptar que afectan a la urbanización (colocación y tipo de vallado, sistemas de excavación y medidas a adoptar para evitar el desplome de viales colindantes, sistemas de seguridad que se adoptan para garantizar la seguridad de los operarios de la urbanización, viseras, redes, barrido de grúas, etc., compromiso de no efectuar vertido, ni quema de escombros en la urbanización, etc.).

i).- **Plazos** previstos para la ejecución de las distintas fases de la edificación y, en particular, los plazos en que se prevé tener ejecutada la estructura hasta planta baja ya que puede afectar a los plazos de ejecución de redes y acabados de la urbanización.

j).- **Listados de gremios y personal** que accederá a las obras (si no es posible indicar todos desde el inicio, al menos los primeros, excavaciones y estructura, y posteriormente el resto).

k).- Nombre, dirección y teléfono de la persona designada por el promotor como su **representante**, acreditando su capacidad para toma de decisiones y acuerdos que puedan surgir por incidencias durante la ejecución.

I).- Identificación y **teléfonos de contacto de la Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad** de la obra de edificación.

II).- Identificación y **teléfono de contacto del encargado** que estará a pie de obra, a lo largo de toda ella, y del representante de la empresa constructora.

En el caso de que los datos aportados por el PROMOTOR a juicio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN no fueran suficientes para definir con exactitud el objeto del contrato, éste vendrá obligado a aclarar o subsanar estos datos o, en su caso, a aportar aquellos otros que se le soliciten.

### **III. CONDICIONES GENERALES**

---

Sin perjuicio de las condiciones particulares que en cada caso puedan establecerse por la JUNTA DE COMPENSACIÓN al objeto de no dificultar el cumplimiento del plan de los trabajos de las obras de urbanización de acuerdo con las instrucciones y órdenes de la Dirección Facultativa de estas obras, los contratos deberán establecer las condiciones generales de acceso, tránsito y, en su caso, ocupación temporal de las zonas objeto de urbanización o parcelas distintas de la que es objeto de edificación.

De estas condiciones deberán tener conocimiento todas las personas intervinientes en las obras para las que se autorice el acceso que actúen por cuenta del PROMOTOR mediante cualquier tipo de relación profesional, contratistas de obras, gremios, transportistas, etc., sin cuyo conocimiento no podrán acceder dichas personas a las zonas ocupadas por las obras de urbanización. A tal efecto, el PROMOTOR facilitará a estas personas en el momento de su incorporación a las obras de edificación, una copia de las condiciones establecidas en el contrato suscrito con la JUNTA DE COMPENSACIÓN, con documento adjunto por el que manifiesten su conocimiento y conformidad con las mismas.

La autorización quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes CONDICIONES GENERALES:

#### **1ª. ACCESOS, ITINERARIOS, ZONAS DE ACOPIO E INSTALACIONES**

La JUNTA DE COMPENSACIÓN establecerá un **riguroso control de accesos** a la urbanización, conforme a lo dispuesto en las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, así como una zona de estacionamiento disuasorio.

El acceso a la urbanización únicamente se podrá realizar por los puntos previstos, y sólo se permitirá para la entrada de maquinaria, suministros y personal de la obra que figuren en la relación dada por el PROMOTOR.

En los viales de la urbanización queda prohibido el estacionamiento de vehículos, debiendo utilizarse el aparcamiento previsto al efecto y prever el transporte de personal hasta la obra por medios que no requieran el estacionamiento de vehículos en los viales de la urbanización, cualquiera que sea el estado de ejecución en que se encuentren. La velocidad de circulación rodada por el interior de la urbanización estará limitada a 20 km/hora.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN facilitará la disposición de los puntos de entrada y zonas de aparcamiento, y un plano donde figuren los viales por los que se podrá acceder a la parcela, reservándose el derecho de modificarlos en función del desarrollo de las obras, lo que se comunicará al PROMOTOR con antelación suficiente para su conocimiento y para el de todas las personas intervinientes en las obras de edificación.

Las zonas de acopios e instalaciones serán las que, propuestas en la documentación presentada por el PROMOTOR, sean aprobadas por la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

En los viales de la urbanización, salvo imposibilidad demostrada por el PROMOTOR y aceptada de forma expresa por la JUNTA DE COMPENSACIÓN, queda prohibida su utilización para zonas de acopios e instalaciones, las cuales deberán ubicarse en el interior de la parcela y siempre dentro de un recinto vallado con identificación visible del PROMOTOR.

En el caso hipotético de que se ocupen aceras o calzadas para zonas de acopios e instalaciones, siempre previa autorización de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, EL PROMOTOR quedará obligado a trasladar los acopios e instalaciones cuantas veces le sea requerido por la JUNTA o su Dirección Facultativa, y de acuerdo con sus indicaciones. En todo caso, el PROMOTOR dejará las vías públicas exteriores a la parcela libres de cualquier tipo de ocupación al menos un mes antes de la fecha previsible de la finalización de las obras de urbanización.

En el supuesto de que el PROMOTOR no trasladase los acopios, maquinaria o instalaciones de los viales de la urbanización, incumpliendo sus obligaciones, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá ordenar al Contratista de las obras de urbanización la retirada de los mismos con cargo al PROMOTOR, que queda obligado

Anexo 1 al Pliego de Condiciones. Condiciones para la edificación simultánea a la urbanización

al pago del coste de los trabajos. Dichos costes podrán ser hechos efectivos por la Junta de Compensación de forma directa sobre la garantía prestada por el Promotor.

## **2ª. ACOMETIDAS DE SERVICIOS**

La JUNTA DE COMPENSACIÓN, durante la ejecución de las obras de urbanización, no está obligada a proporcionar ni facilitar ninguno de los servicios urbanísticos propios de una urbanización terminada, debiendo obtenerlos el PROMOTOR a su costa, de acuerdo con lo dispuesto en estas condiciones generales. Sin perjuicio de ello, la JUNTA DE COMPENSACIÓN prestará su colaboración para solucionar las acometidas provisionales y para resolver situaciones concretas que requieran o aconsejen utilizar puntualmente algunas de las redes ejecutadas, siempre que ello no suponga un coste a su cargo.

El PROMOTOR, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente y con la información que la JUNTA DE COMPENSACIÓN le facilite sobre el estado de las obras y los criterios para solucionar las acometidas provisionales, presentará un plan de acometidas que deberá ser aprobado por la JUNTA DE COMPENSACIÓN, la cual establecerá las modificaciones que considere necesarias para coordinar las acometidas provisionales de los distintos Promotores con la finalidad de evitar una indeseable proliferación y desorganización de las mismas.

Cuando el estado de la ejecución de las obras de la urbanización lo permita, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá requerir al PROMOTOR para que realice las acometidas definitivas de las edificaciones a las redes de servicios de la urbanización con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización, eliminando a su costa las acometidas o servicios provisionales. Las acometidas deberán contar con las correspondientes aprobaciones de cada compañía suministradora y del Ayuntamiento y se ejecutarán a cargo del PROMOTOR.

## **3ª. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **A) SÓTANOS Y ESTRUCTURAS**

La importancia de esta fase de edificación, por su potencial de afección a la urbanización en cuanto a costes y plazos para su terminación, requiere adoptar medidas constructivas por el PROMOTOR que garanticen un mínimo riesgo de desplomes u otros daños.

A dichos efectos, el PROMOTOR se obliga a ejecutar la excavación por batches o pantallas de acuerdo con la documentación presentada al respecto y aprobada por la Junta de Compensación, salvo excepción de otro sistema

Anexo 1 al Pliego de Condiciones. Condiciones para la edificación simultánea a la urbanización

expresamente autorizado por la Junta. De ninguna manera se rebasará para su ejecución la línea de propiedad de cada parcela.

El sistema de ejecución de la excavación y el plazo de ejecución de la misma serán los fijados en la documentación presentada por el PROMOTOR y aprobados por la JUNTA DE COMPENSACIÓN o por su Dirección Facultativa, sin que pueda alterarse o modificarse unilateralmente por el PROMOTOR.

En caso de afección, incluso por imprevistos, a alguno de los servicios de la urbanización, el PROMOTOR procederá a su costa, bajo la supervisión de la Dirección Facultativa de las obras de urbanización y con las pruebas pertinentes, a la reposición inmediata y prioritaria de los mismos. En caso de inacción, la Junta acometerá las obras con cargo a aquél pudiendo resarcirse de su coste directamente de las garantías prestadas.

## **B) CERRAMIENTOS Y OBRA INTERIOR**

La ejecución de los cerramientos exteriores de las parcelas privadas conlleva alto riesgo para los operarios de la obra de urbanización. Por tal motivo, el Plan de Seguridad y Salud presentado por el PROMOTOR deberá contemplar con detalle esta circunstancia, aportando soluciones con arreglo a la normativa vigente.

En el caso de incumplimientos en este sentido que supongan riesgos para el personal de las obras de urbanización, la Dirección Facultativa de las mismas solicitará la presencia del Coordinador de Seguridad y Salud de la obra de Edificación así como la inscripción de la correspondiente nota en el Libro de Incidencias de ésta, pasando copia al CONTRATISTA.

## **C) OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Los accesos directos a la parcela se efectuarán únicamente por los pasos previstos al efecto mediante acuerdo entre el PROMOTOR y la JUNTA DE COMPENSACIÓN, protegiendo las aceras con chapa de acero.

En las aceras queda prohibido colocar soportes de vallados de obra.

La ejecución material de las reparaciones de los daños causados a las obras de urbanización, se realizará por el CONTRATISTA de las obras de urbanización, con cargo al PROMOTOR y a los precios acordados entre el CONTRATISTA y la JUNTA DE COMPENSACIÓN

Los trabajos de urbanización que no se hayan podido realizar por incumplimiento de los plazos o invasión con acopios, vallados u otros, distintos al plan

Anexo 1 al Pliego de Condiciones. Condiciones para la edificación simultánea a la urbanización

acordado, serán realizados por el CONTRATISTA a costa del PROMOTOR, conforme a las características del Proyecto de Urbanización y bajo la supervisión de la Dirección de la Obra de Urbanización.

Si el proyecto de edificación requiere de un centro de transformación u otra instalación de la urbanización que afecte de una u otra forma a la parcela o a la edificación de la misma y que no haya sido ejecutada a la fecha de formalización del contrato, el PROMOTOR se obliga a no obstaculizar su ejecución, dándole prioridad sobre las obras de edificación, así como a no variar su situación ni características, de conformidad con la normativa vigente y los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento o las modificaciones introducidas por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización. Cualquier variación del mismo deberá contar con la aprobación escrita y expresa de la empresa distribuidora y de la Junta de Compensación.

#### **4ª. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA**

La JUNTA DE COMPENSACIÓN, el PROMOTOR y las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de la edificación firmarán un ACTA en la que se detalle el estado de la parcela y su urbanización adyacente antes del comienzo de la edificación y donde se deje constancia del conocimiento de estas condiciones.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN y la Dirección Facultativa de las obras de urbanización, asistidas por el Coordinador de Seguridad, llevarán un control del desarrollo de cada edificación, en el que harán constar, al menos: las actas firmadas, tanto la inicial como las futuras por incidencias o acuerdos, las zonas o instalaciones que se han afectado (para posibles reclamaciones en caso de vicios ocultos), los plazos acordados, su cumplimiento o incumplimiento, así como el cumplimiento del resto de condiciones sobre vallados, acopios, ocupación de viales, aparcamientos, etc.

Finalizada la edificación se levantará Acta donde conste el estado final de las obras.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá nombrar un "Coordinador de Promotores", cuya identificación y contacto se facilitará a todos los intervinientes en las obras de edificación y a la Dirección Facultativa de las obras de urbanización, que será el encargado de velar por el cumplimiento de todas las condiciones fijadas en los contratos de autorización de acceso y tránsito de los PROMOTORES por la urbanización y de resolver en primera instancia las dudas y discrepancias que puedan surgir. A este coordinador corresponderá ejercer la función asignada de prevenir desperfectos y en su caso identificar a los causantes de los mismos. Asimismo se encargará del seguimiento y supervisión de las reposiciones que se lleven a cabo, y

será el interlocutor inmediato en obra con los promotores para comunicar cualquier incidencia que requiera solución urgente.

Independientemente del control o vigilancia de accesos que establezca la Junta de Compensación, la misma no se responsabiliza de los daños o robos que puedan realizarse en las obras de edificación.

#### **IV. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR**

---

Las obligaciones contraídas por el PROMOTOR, que se derivan de todas y cada una de las condiciones fijadas, se entenderán referidas a sus proveedores, contratistas y subcontratistas, de forma tal que cualquier incumplimiento por éstos de las obligaciones establecidas para el PROMOTOR se entenderá como incumplimientos del propio PROMOTOR, que se obliga a responder solidariamente por todos los intervinientes en la obra. A estos efectos, el PROMOTOR se compromete a verificar y controlar el seguimiento del cumplimiento por sus proveedores, contratistas y subcontratistas de las condiciones fijadas en el contrato para el acceso a las zonas ocupadas por las obras de urbanización.

Asimismo, el PROMOTOR se compromete a no entorpecer en ningún caso las obras de urbanización, que siempre tendrán **prioridad** sobre las de edificación.

En caso de incumplimiento por el PROMOTOR de sus obligaciones de acuerdo con las condiciones fijadas en el contrato, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá exigir su cumplimiento y, en su caso, prohibir temporalmente el paso por la urbanización al personal y maquinaria dependiente del PROMOTOR o de sus contratistas para ejecución de las obras de edificación, sin que ello otorgue derecho al PROMOTOR a reclamar cantidad o indemnización alguna por ningún concepto, siendo de su exclusiva responsabilidad cualesquiera daños o perjuicios que la paralización de las obras pudiera causar a terceros.

Igualmente, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá, ante un incumplimiento por el PROMOTOR de sus obligaciones, resolver el contrato de acceso a las parcelas edificables afectas a la urbanización, reclamando los daños y perjuicios causados a las obras de urbanización, no pudiendo el PROMOTOR acceder a éstas hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento de Zaragoza, y siendo de su exclusiva responsabilidad los daños y perjuicios frente a terceros que pudieran derivarse de la resolución del contrato.

## **V. GARANTÍAS A PRESTAR POR LOS PROMOTORES**

---

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los contratos de autorización de acceso de los PROMOTORES a las parcelas edificables de la urbanización y las reclamaciones de terceros que por su intervención en la urbanización pudieran exigirse a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, el PROMOTOR deberá prestar a ésta aval o depósito en metálico según se contempla en el contrato de acceso a las parcelas edificables.

### **Contrato de acceso a las parcelas edificables para la ejecución de las obras.**

El PROMOTOR constituirá Aval solidario a primer requerimiento con una entidad financiera de primer orden o depósito en metálico en la cuenta que se le indique, a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, por un importe total equivalente a multiplicar por 1.200 euros el número total de viviendas más 1.200 euros por cada 100 metros cuadrados de otros usos de la edificación objeto de licencia, para responder de cualquier daño o desperfecto que pudiera ser causado en las obras de urbanización del Sector 88/1, por todos los intervinientes en las obras de edificación autorizadas por la licencia urbanística, sin perjuicio de su derecho a reintegrarse del importe correspondiente directamente de aquél a quien considere responsable. Asimismo, responderá de cualesquiera daños y perjuicios que pudieran derivarse para la JUNTA DE COMPENSACIÓN del incumplimiento por el PROMOTOR de las condiciones establecidas en el contrato formalizado por ambas partes, y de las reclamaciones de terceros exigidas a la JUNTA DE COMPENSACIÓN por los daños causados por el PROMOTOR. La duración de la garantía finalizará con la concesión de la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Pública o la Licencia de Primera Ocupación de la edificación.

Zaragoza, enero dos mil nueve