



## **BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UNIDADES DE EJECUCIÓN A.8 y A.10 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE XIVERT.**

### **BASE I. OBJETO DEL CONTRATO.**

El presente contrato tiene por objeto el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada Unidades de Ejecución A.8 y A.10 del SUB/P del P.G.O.U. de Alcalá de Xivert, que se especifica en las presentes Bases Particulares, en las que se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la actuación. Especificándose en el **anexo I, apartado A**.

### **BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.**

(art. 286.1.d) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, modificado por Decreto 36/2007, de 13 de Abril, y las Bases Generales de Programación.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación.

En caso de contradicción entre los documentos contractuales antes citados, el orden de prelación será el siguiente: Bases Particulares de programación, Bases Generales de programación y contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

### **BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

(Art. 131.2.a) Ley Urbanística Valenciana).

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación es la que figura en el **apartado B del anexo I**

### **BASE IV. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

(art. 131.2.b) Ley Urbanística Valenciana)

#### **1. MEMORIA DE NECESIDADES:**

Conforme al Plan General vigente, el ámbito a desarrollar está clasificado como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Está rodeado de unidades urbanas consolidadas, urbanizadas o en fase de ejecución. Se persigue completar la urbanización de esta zona de suelo e integrarla efectivamente con el entorno urbanizado, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

#### **2. OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN:**

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador estará obligado a:

- Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.
- Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación.
- Efectuar un estudio fehaciente de las parcelas con edificaciones, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.



- Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.
  - Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.
  - Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
  - Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes, en su caso.
  - Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.
  - Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyen el objeto del Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa (definiéndose, a nivel general, aquellas obras necesarias para garantizar los servicios urbanísticos y su conexión con las infraestructuras generales).
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:
- Aportar, en su caso, informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación.
  - Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente.
- e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración gratuitamente. A estos efectos:
- El Urbanizador efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.
  - Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, levantado la correspondiente Acta de entrega.
  - Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma deberá ser asumido por todos los propietarios afectados.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, incluyendo un cronograma en el que se indique expresamente el plazo de edificación de los terrenos propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa.

#### **BASE V. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

(art. 131.2.c) Ley Urbanística Valenciana)

Los parámetros urbanísticos son los establecidos en la ficha de gestión que figura en el **apartado D del anexo I**

#### **BASE VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES**

(art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)

Los criterios y objetivos territoriales son los que se establecen en el **apartado E del anexo I**.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece como criterio urbanístico y territorial, la necesidad de presentar una propuesta de planeamiento que permita el desarrollo conjunto de la Unidad de Ejecución A-8 y Unidad de Ejecución A-10 como un único sector, por entenderse de



conformidad con el artículo 110 ROGTU que el ámbito afectado requiere de una programación conjunta y no fragmentaria. Lo anterior, pretende igualmente el mejor cumplimiento de lo prevenido en el artículo 124 LUV, por resultar más adecuado al objeto de conectar e integrar la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, así como la obtención y ejecución de los suelos dotacionales públicos previstos.

#### **BASE VII. CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

(art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)

Los criterios de ordenación urbanística son los que se establecen en el **apartado F del anexo I**

A su vez, la propuesta de planeamiento a presentar deberá incluir entre sus determinaciones, la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública en consonancia con lo dispuesto en la legislación vigente, básicamente en el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

#### **BASE VIII. OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA**

(art. 131.2.e) Ley Urbanística Valenciana)

1. Los objetivos de edificación privada son los establecidos en el **apartado G del anexo I**.
2. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios, las condiciones estéticas de la edificación, así como la reserva de aparcamientos, serán los establecidos en los instrumentos de planeamiento que resulten de aplicación.
3. Se establece la obligación de simultanear la urbanización y la edificación en el porcentaje mínimo establecido en el **apartado G del anexo I**.
4. Especial referencia a aquellas construcciones privadas que revistan un especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

#### **BASE IX. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

(art. 131.2.f) Ley Urbanística Valenciana).

Deberán enumerarse detalladamente todos los documentos técnicos de ordenación y gestión que deberán ser presentados por el aspirante a Urbanizador así como las prescripciones técnicas y formales que deberán respetarse en su elaboración y presentación ante la Administración (soporte digital ...) de conformidad con lo establecido en el **apartado H del anexo I**

#### **BASE X. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO URBANIZACIÓN**

(art. 131.2.h) Ley Urbanística Valenciana)

El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en el artículo 101 y concordantes de la Ley de Contratos del Sector Público. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en el Art. 152 al 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 346 al 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Así mismo su redacción y ejecución de las obras se ajustará a lo establecido por la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de Obras de Urbanización, Ejecución de Zanjias y Reposición de Infraestructuras (BOP nº 40/2003).

#### **BASE XI. PRECIO DE LICITACIÓN**

(art. 286.1.h) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).



El precio de licitación, que sirve exclusivamente de base para el cálculo de la garantía provisional, es el establecido como precio cierto y con carácter de máximo en el **apartado I del anexo I**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### **BASE XII. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**

(art. 131.2.i) Ley Urbanística Valenciana y (art. 286.1.i) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Se establecen, en el **apartado J del anexo I** los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador:

- A) Plazo máximo para la selección del empresario-constructor de la obra civil de urbanización, contado desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- B) Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación contado desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- C) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización contado desde la selección del empresario-constructor.
- D) Plazo máximo de edificación de los solares contado desde la recepción de las obras de urbanización.

#### **BASE XIII. CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR.**

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según las presentes Bases.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 49 y concordantes de la Ley de Contratos del Sector Público.

#### **BASE XIV. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA**

(art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:

- a) Informe de una o varias 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.

#### **BASE XV. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL**

(art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

1. 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, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, 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.

2. Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar la documentación 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, debiendo 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.

3. 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.

#### **BASE XVI. GARANTÍAS.**

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, la cual asciende a la cantidad que se establece en el **apartado K del anexo I**.

2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.

3. La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

4. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en la Ley de Contratos con el Sector Público, se establece en un **10 por ciento** del valor de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

5. Procederá elevar la garantía definitiva al 20 por ciento en los supuestos de aprobación de Programas de Actuación Integrada en los que las cargas urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

#### **BASE XVII. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el plazo y lugar que se establece en el **apartado L del anexo I**, sus proposiciones, integradas por tres sobres,



identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación en idioma castellano o valenciano:

**SOBRE A.** Alternativa Técnica, se presentará abierto.

**SOBRE B.** Proposición Jurídico-Económica, se presentará en sobre cerrado.

La documentación obrante en estos sobres será objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de Urbanizador.

**SOBRE C.** Se presentará en sobre cerrado con el título de .Documentación. y contendrá la siguiente documentación:

A. Si concurrese una sociedad mercantil, deberá presentar escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura pública de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente en Urbanismo.

B. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o en representación de sociedad o persona jurídica, presentarán escritura de poder inscrita, en su caso, en el registro Mercantil o registro público correspondiente.

C. Cuando el ofertante actúe en nombre propio y sea empresa individual, deberá presentar D.N.I. o fotocopia legalizada del mismo.

D. Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional en los términos exigidos en la Base XVI.

E. Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo el hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

F. Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

G. 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 corresponderles.

H. Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, así como el compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, pudiéndose formular variantes de acuerdo con los criterios urbanísticos y territoriales determinados según las Bases VI y VII, y con las salvedades que recoge la Base XX. 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.

3. Si el último día del plazo de presentación de proposiciones coincidiera con sábado, domingo o festivo, el plazo se prolongará hasta el siguiente día hábil.



4. Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública por el plazo de un mes de los documentos establecidos en el artículo 293.1 y 307 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. A este efecto, los concursantes protocolizarán los documentos señalados anteriormente por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio afectado y depositará una copia de los mismos en la sede del Ayuntamiento, exponiéndolos al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones.

#### **BASE XVIII. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.**

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada tendrá el contenido siguiente:

- a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación a desarrollar. La Alternativa Técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación para el ámbito de actuación, sin que pueda modificar la ordenación estructural vigente.
- b) Ámbito de la actuación. Se podrá modificar sólo a los efectos de dar cumplimiento a la base 20.2, es decir, para incorporar retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.
- c) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.
- d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.
- e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- f) Proyecto de urbanización.
- g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.
- h) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.
- i) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.
- j) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.
- k) La propuesta de Programa no podrá modificar la ordenación estructural.

Deberá contenerse el compromiso del licitador de edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización un porcentaje mínimo establecido en el **apartado G del anexo I**.

#### **BASE XIX. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos, cuyo modelo no vinculante, podrá hacerse coincidir con el previsto por las presentes bases en el **apartado N del anexo I**:



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.

B) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación.

C) 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 afectación se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.

E) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros relativos a las cargas urbanísticas:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b de la Ley Urbanística Valenciana.

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 Ley Urbanística Valenciana.

c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.

d) 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 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.

El cálculo del coeficiente de canje se reflejará conforme a las siguientes dos fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks= Coeficiente de canje

Cs= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Vs= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$Kt = Ct / Vt + Ct$$

Kt= Coeficiente de canje

Ct= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

Vt= Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar

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.

F) 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.



G) 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.

Todas las anteriores magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Se hará indicación de que los importes serán revisados cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de la Ley Urbanística Valenciana.

2. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y fechada.

3. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica.

#### **BASE XX. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES.**

(ART. 131.2.g) de la Ley Urbanística Valenciana y 309 ROGTU)

1. Se admitirán variantes de carácter técnico que modifiquen ordenación aprobada. No se podrá modificar la ordenación estructural.

2. No se considerarán variantes, por lo que serán admisibles en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

3. Cada aspirante a Urbanizador deberá presentar una única variante.

4. No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de Programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

#### **BASE XXI. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

(art. 286.1.j) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Los criterios de adjudicación son los establecidos en el **apartado O del anexo I**.

**BASE XXII. CONTRATACIÓN DE INFORMES DE TÉCNICOS EXTERNOS** (artículo 168 de la Ley Urbanística Valenciana y 320 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

1. En caso de recabarse informes de Técnicos externos a la Administración se suspenderá el plazo para resolver sobre la adjudicación del Programa, en orden a permitir la tramitación y resolución del expediente de contratación de ese servicio técnico, así como la emisión de los informes que se emitan en cumplimiento de la prestación objeto de ese contrato administrativo.

2. La suspensión tendrá lugar desde el momento en que Ayuntamiento acuerde iniciar la contratación de los Técnicos externos, y concluirá con la incorporación al expediente administrativo de programación de los informes que éstos emitan. En ningún caso la suspensión podrá tener una duración superior a tres meses.

#### **BASE XXIII. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA**

(art. 286.1.g) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

1. El Programa de Actuación Integrada se aprobará condicionado a la efectiva realización de las obras y requisitos señalados en el **apartado P del anexo I**.

2. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía



definitiva en los términos previstos en la Base XVI de las presentes bases particulares, y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social y resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva del coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por 100 del coste de las obras de edificación.

#### **BASE XXIV. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

1. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.
2. El contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes. En todo caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán asumidos por el Urbanizador.
3. Si por causa imputable al Urbanizador no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del mismo, siguiendo a tal efecto el procedimiento establecido en la Ley del Contratos del Sector Público.

#### **BASE XXV. DICTAMEN DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y PAISAJE**

(art. 286.1.c) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

No será necesario recabar Informe del Consejo del Territorio y Paisaje, de conformidad con el artículo 136.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### **BASE XXVI. CUMPLIMIENTO.**

1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.
2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras y previo informe técnico final emitido por la asistencia técnica para la supervisión y control de ejecución de las obras, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización.
3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.
4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquellas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento asistido por un facultativo designado por la asistencia técnica para la supervisión y el control de ejecución de las obras de urbanización, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.  
Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.
5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público con autorización expresa del Ayuntamiento.



6. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo sin constatarse deficiencias, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

## **BASE XXVII. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

1. Serán causas de resolución del contrato las previstas de conformidad con el artículo 143.1 LUV, así como las contempladas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador, y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

2. Son también causas de resolución del contrato las siguientes:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de su personalidad jurídica.
- b) La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.
- c) La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva.
- d) La no formalización del contrato en plazo.
- e) La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos fijados en las Bases Generales y Particulares de programación, y demás plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y las normas que la desarrollen.
- f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. A los efectos de computar el plazo de inactividad del urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo. Todo lo anterior lo es sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración.
- g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.
- h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.
- i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
- j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
- k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.



l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.

m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta será causa de resolución del programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el Artículo 143.2.f de la LUV. Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al urbanizador con cargo al municipio de Alcalá de Xivert, en virtud de las presentes bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.

p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.

q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.

r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.

u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.

v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

3. El Ayuntamiento, al resolver la adjudicación, podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

4. La resolución de la adjudicación se acordará por el Ayuntamiento, previa audiencia al Urbanizador por plazo de 10 días hábiles, y previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

### **BASE XXVIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN**

(art. 286.1.e) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos



de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

**BASE XXIX. JURISDICCIÓN COMPETENTE**

(art. 286.1.f) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

**ANEXO I.**

**APARTADO A. OBJETO DEL CONTRATO.**

Las presentes bases tienen como objeto regular, junto con las Bases Generales aprobadas como Anexo II del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, 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 urbanístico del ámbito delimitado por el P.G.O.U. como Unidades de Ejecución A.8 y A.10 del Suelo Urbanizable Pormenorizado.

**APARTADO B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Todo el ámbito está perfectamente definido y ordenado en el vigente PGOU, sin perjuicio de las modificaciones que se deban introducir al objeto de dar cumplimiento a los objetivos territoriales y urbanísticos determinados conforme a las presentes bases.

En concreto se corresponde con la establecida por el P.G.O.U. como ordenación pormenorizada de la Unidades de Ejecución A.8 y A.10 y su correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

**APARTADO C. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

Creación y obtención de suelo dotacional y jardines públicos que complementan la actuación. Conexión y continuación de la trama de suelo urbano consolidado que se apoya en el eje viario del Camí de Sant Mateu.

**APARTADO D. FICHA DE GESTIÓN**

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

**FICHA DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD**

1. Nº DE UNIDAD .....	<b>A.8</b>
2. SUPERFICIE TOTAL (m2) .....	<b>46.875,51</b>
3. SUPERFICIE NETA (m2) .....	<b>45.025,39</b>
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA.1.....	-
EDA.2.....	-
UFA .....	-
UFH .....	<b>9.449,51</b>
CAN.....	-
EDC.....	<b>32.413,69</b>



ALM.....	-
CAM.....	-
TER.1.....	-
TER.2.....	-
SP*.....	-
EC*.....	-
IS*.....	-
EL.2*.....	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1.....	<b>3.379,55</b>
EL.2.....	-
EL.1*.....	<b>2.166,82</b>
SP.....	<b>1.009,43</b>
EC.....	-
RV.....	<b>15.047,59</b>
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m2 EDC/m2 Suelo) : **	<b>1,014</b>
7. SISTEMA DE ACTUACION.....	<b>Según LRAU</b>
8. ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS.....	-

\*\* Obtenido conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la L.R.A.U.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO  
FICHA DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD**

1. Nº DE UNIDAD.....	<b>A.10</b>
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	<b>43.096,31</b>
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	<b>41.586,25</b>
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA.1.....	-
EDA.2.....	-
UFA.....	<b>3.819,96</b>
UFH.....	<b>5.423,92</b>
CAN.....	-
EDC.....	<b>19.534,36</b>
ALM.....	-
CAM.....	-
TER.1.....	-
TER.2.....	-
SP*.....	-
EC*.....	-
IS*.....	-



EL.2* .....	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1 .....	<b>1.668,62</b>
EL.2 .....	-
EL.1* .....	<b>5.351,84</b>
SP .....	-
EC .....	-
RV .....	<b>12.379,97</b>
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m2 EDC/m2 Suelo) : ** .....	<b>0,790</b>
7. SISTEMA DE ACTUACION .....	<b>Según LRAU</b>
8. ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS .....	-

\*\* Obtenido conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la L.R.AU.

**APARTADO E. CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES.**

Se ejecutará la ordenación estructural prevista en el Plan General de Ordenación Urbana.

**APARTADO F. CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se ejecutará la ordenación prevista en el P.G.O.U, sin perjuicio de lo establecido en la Base VII de las presentes Bases Particulares.

**APARTADO G. OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN.**

Para poder simultanear la urbanización y la edificación, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el art. 3.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El resto de objetivos determinados conforme a la Base VIII.

**APARTADO H. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.**

Según normativa vigente.

**APARTADO I. PRECIO DE LICITACIÓN.**

El presupuesto de cargas de urbanización se establece provisionalmente en 6.326.149,23 € (IVA incluido) (seis millones trescientos veintiséis mil ciento cuarenta y nueve euros con veintitrés céntimos de euro).

De conformidad con el artículo 286.1.h) ROGTU, esta cantidad estimada como cargas de urbanización se considera precio cierto de licitación, y tiene el carácter de máximo.

**APARTADO J. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.**

Se establecen los siguientes plazos para el desarrollo y ejecución del PAI:

Plazo máximo para la presentación, en su caso, de Proyecto de Urbanización adaptado a las exigencias del Acuerdo de Aprobación: 1 mes desde formalización contrato Ayto-Urbanizador.

Plazo máximo presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Plazo máximo inicio selección del empresario-constructor: 3 meses desde aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.



Plazo máximo ejecución urbanización: 12 meses desde selección constructor.  
Plazo máximo edificación de los solares: 4 años desde recepción obras urbanización.

#### **APARTADO K. GARANTÍAS**

Se establece como garantía provisional un porcentaje del 2% sobre el presupuesto de cargas de urbanización que se establece provisionalmente, lo que equivale a una cuantía de 126.522,98 €.

#### **APARTADO L. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

1.- Quienes pretendan concurrir a la licitación para la adjudicación del programa, deberán presentar sus proposiciones en el Registro General del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, C/Purísima, 21 CP 12570, en el plazo de 3 meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea, y en horario de 9,00 horas a 14,00 horas, de lunes a viernes, todo ello de acuerdo con el artículo 133.3 de la Ley Urbanística Valenciana. Si el último día de plazo fuera sábado, domingo o festivo, el plazo se prorrogará al día hábil siguiente.

#### **APARTADO M. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL.**

Conforme a las Bases VI y VII.

#### **APARTADO N. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.**

##### **MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

D ....., con N.I.F. , en nombre propio o representación de la (*mercantil/UTE/Agrupación de Interés Urbanístico*) domiciliada en , a efectos de notificaciones en calle y C.I.F. nº , enterado del concurso convocado para la adjudicación del programa de actuación integrada Unidades de Ejecución A.8 y A.10 del P.G.O.U, según anuncio publicado en el DOCV nº..... de fecha....., formula la presente proposición para desarrollo del citado programa con sujeción a las determinaciones siguientes:

##### **1.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.**

(Información detallada a propietarios)

1.A.- Modalidad o modalidades de retribución al Urbanizador.

1.B.- Magnitudes urbanísticas relevantes:

- Parcela mínima de resultado.

- Aprovechamiento subjetivo.

- Superficie mínima de terreno para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.

1.C.- Importe global de cargas de urbanización y del coeficiente de canje (expresada en tanto por uno e indicando el porcentaje que recibirá el propietario tras el pago en terrenos y el que corresponde al pago).

1.D.- Precio del suelo bruto a efecto de canje (expresada por metro cuadrado).

1.E.- Precio del suelo y del techo resultante.

1.F.- Posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.

1.G.- 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.

##### **2.- PROPIEDADES AFECTAS AL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.**



*(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 Convenio de programación, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del Programa. La afectación se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.)*

**3.- HOJA RESUMEN DE LOS DATOS ECONÓMICOS (A cumplimentar según art.127.2 LUV)**

- a) PRESUPUESTO DE LICITACIÓN OBRA DE URBANIZACIÓN:
- b) COSTE DE HONORARIOS TÉCNICOS:
- c) GASTOS DE GESTIÓN (%)
- d) BENEFICIO DEL URBANIZADOR:
- e) CARGAS DE URBANIZACIÓN:
- g) COEFICIENTE DE CANJE: (expresada en tanto por uno)
- h) PRECIO DEL SUELO BRUTO A EFECTOS DE CANJE:
- l) FINANCIACIÓN OFRECIDA POR EL URBANIZADOR:

**4.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

**5.- OTROS COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR**

Lugar, fecha y firma del proponente.

**APARTADO O. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.** (Artículo 312 ROGTU)

La alternativa técnica representará un 60 % de la valoración en relación con la proposición jurídico-económica, que representará el 40 % restante.

Se valorarán de forma independiente la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, con arreglo a los siguientes criterios ordenados de manera decreciente:

Alternativa técnica total (100 puntos).

- a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. (50 puntos)
- b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno y la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. (20 puntos)
- c) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. (5 puntos)
- e) El plazo de ejecución del Programa de actuación integrada, el compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible, compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador, y los medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del Programa. (10 puntos)
- f) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. (10 puntos)
- g) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. (5 puntos)

Proposición jurídico-económica (total 100 puntos).

- a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. (25 puntos)



b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa. (65 puntos)

c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. (10 puntos)

## **APARTADO P. ADJUDICACIÓN CONEXA O CONDICIONADA.**

### **Condiciones Técnicas:**

Los condicionantes técnicos deberán dar cumplimiento a la Ordenanza Reguladora de las Obras de Urbanización, ejecución de zanjas y reposición de infraestructuras aprobadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Xivert en sesión Plenaria celebrada en fecha 4 de Diciembre de 2002 (B.O.P nº 40 de 03.04.03), sin perjuicio de los que a continuación se determinan:

**COORDINACIÓN CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.-** Antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá acreditarse la coordinación y aceptación de los servicios previstos con/por las entidades responsables de los mismos: Iberdrola, Telefónica, Facsa, Tetma, etc.

**RED VIARIA.-** Las secciones tipo de los viales se ajustarán a las de actuaciones colindantes y de acuerdo con los criterios municipales. La red viaria incorporará las partidas necesarias para constituir los sobretaludes de sustentación de aceras o, en su caso, los muros de contención y delimitación de los límites de la Unidad de Ejecución.

La acera mínima será de 2,00 m. suprimiendo anchos inferiores. Las farolas de las calles peatonales o de coexistencia se ajustarán a diseños específicos para esos casos.

Se cumplirán los criterios y limitaciones establecidos en la normativa de accesibilidad.

**INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.-** El Urbanizador deberá definir y ejecutar las distintas obras del Proyecto de acuerdo con los criterios, calidades y alcance que señalen los distintos organismos responsables.

**CONEXIONES.-** El Urbanizador deberá definir y ejecutar las conexiones y acometidas necesarias de las obras, servicios e infraestructuras previstas, hasta el punto y con las condiciones que fijen los distintos organismos responsables, garantizando la efectiva integración con los ámbitos urbanísticos colindantes.

**ZONAS VERDES (EL.1).-** Será de calidad y diseño adecuados, de acuerdo con los criterios municipales seguidos en actuaciones similares y recientes, e incorporarán sistemas de riego automatizado así como equipos, instalaciones y mobiliario urbano acordes y compatibles con un mantenimiento eficaz.

**SEÑALIZACIÓN.-** La señalización vertical se definirá con postes de aluminio estriado y señales de aluminio, según modelo municipal.

**AGUA POTABLE.-** El diseño definitivo de la red y piezas especiales, así como de los tramos de conexión que fueran necesarios, se adaptará a las especificaciones de la compañía suministradora.

**SANEAMIENTO.-** Al igual que el resto de infraestructuras y redes de servicios se proyectará y ejecutará de conformidad con la vigente ordenanza municipal reguladora de obras de urbanización.



**ALUMBRADO.-** Con el fin de caracterizar la actuación, se promoverá un diseño específico y de calidad adecuada a los objetivos del sector para aquellos elementos singulares que definen la imagen del recinto a urbanizar: farolas, mobiliario urbano,...

**RECOGIDA DE RESIDUOS.-**

Se dispondrá de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos mediante contenedores soterrados. El diseño definitivo se adaptará a las especificaciones de la compañía concesionaria del servicio.

**Condiciones Genéricas:**

\* Antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización se presentarán por el Urbanizador los informes de viabilidad de las compañías suministradoras, que confirmen la idoneidad de las soluciones proyectadas y sirvan de base al Convenio a establecer con cada una de aquellas, y que deberá aportarse al Ayuntamiento antes de comienzo de la ejecución de las obras (Acta de Comprobación del Replanteo). Si bien el Proyecto de Urbanización deberá incluir copia sellada del documento que justifique que se han solicitado tales informes.

\* A la vista de los compromisos de coordinación con dichas compañías que acompañan a la oferta del promotor, se advierte a ésta que no se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retasación de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios previstos respecto a las que definitivamente se implanten y justifiquen en el proyecto.

\* Al amparo del importe equivalente al 1% del Presupuesto de Contrata, entendiéndose incluido dentro de las previsiones de gastos generales de contrata y de los costes indirectos inherentes a las partidas o unidades de obra del Proyecto, el Ayuntamiento seleccionará y contratará la correspondiente asistencia técnica a la dirección de la ejecución y control de las obras, con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de las condiciones de su ejecución, tal y como establece la vigente Ordenanza Municipal de Obras de Urbanización y Reposición de Infraestructuras.

La contratación de dicha asistencia técnica se realizará por el Ayuntamiento previamente a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, debiendo el urbanizador ingresar en la Tesorería Municipal el citado importe tras la formalización del contrato entre Ayuntamiento y Urbanizador.

Alcalá de Xivert, a 27 de Mayo de 2008

El Arquitecto,

El Secretario

Fdo.:

Fdo.: