

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA POR GESTIÓN INDIRECTA PARA EL DESARROLLO DEL
SECTOR NÚMERO 10, ARMAIG 2, INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALLOSA D'EN
SARRIÀ.**

BASE I. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene por objeto el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada 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, cuyos límites son: Norte: Sector Armaig 1 y Sector Micleta Colomer Sur: Suelo no urbanizable y Sector industrial". Oeste: Sector Armaig 1. Este: CV 755, Sector Industrial de acuerdo con el PO-3 del PGOU

Estas condiciones vienen determinadas por lo establecido en las presentes Bases Particulares y en la correspondiente legislación supletoria y/o complementaria actualmente vigente.

Serán de aplicación, asimismo, toda la normativa y ordenanzas urbanísticas del municipio de Callosa d'en Sarria aplicables a los planes urbanísticos, especialmente el Plan General de Ordenación Urbana, las Bases Generales para el desarrollo de programas de actuación integrada aprobadas por el Ayuntamiento y más concretamente las recomendaciones aplicables para las definiciones de la calidad y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización definidas en el Anexo II.

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, y las Bases Generales de Programación.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Título II de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 /2007, de 30 de octubre, y demás normativa vigente que resulte de aplicación para la contratación de las Administraciones Públicas.

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.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Viene establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Callosa D'En Sarriá, que clasifica el presente Sector como suelo urbanizable. El sector 9 viene definido en el planeamiento vigente en el municipio de aplicable P.G.O.U.: aprobado Definitivamente CTU de 8 de marzo de 2006 publicado por Resolución de 15 de mayo de 2007 de la Directora General de Ordenación del Territorio en el BOP de 7 de Junio de 2007.

Las propuestas deberán ajustarse a la ordenación estructural y pormenorizada del sector establecida por el Plan.

En el Anexo I adjunta:

- Ficha de Planeamiento y gestión del sector 10
- Ficha de zona de ordenación IN (AIS - ADO)

BASE IV. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER POR EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolle el Sector número 10, Armaig-2, deberá justificar en la propuesta de programación la necesidad de abordar un desarrollo urbano armónico que signifique una oferta de desarrollo inmobiliario de calidad.

Se trata de un sector condicionado por la presencia de diversas industrias y, por tanto, el programa que lo desarrolle debe tener en cuenta esta circunstancia como aspecto más relevante evitando que la implantación de nuevos servicios constituya una merma estructural y económica para la actual actividad que haga inviable la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

El programa deberá cumplir todos los objetivos señalados en el artículo 124 de la Ley Urbanística Valenciana, y, por lo tanto, contendrá las previsiones precisas para:

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.
- En caso de existir, efectuar un estudio fehaciente de las parcelas semi-consolidadas, 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 (carreteras, patrimonio, barrancos y otros)
- 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.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituye 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 las obras de urbanización de la unidad de ejecución con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:
- Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación (carreteras, dominio público hidráulico y otros)
 - Presentar los estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
 - Incluir en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias exteriores que fuesen necesarias.
- d) Obtener el suelo dotacional público 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.
 - Lo 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.
- e) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público del suelo a favor de la administración actuante de forma gratuita. En este caso, por tratarse de una actuación en suelo urbanizable el 10% del Aprovechamiento Tipo libre de cargas de urbanización.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- g) 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.
- h) No tramitándose Plan Parcial no se requiere de Estudio de Integración Paisajística previsto en la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, ni en el art 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- i) El programa, podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación de territorio y protección de paisaje.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

j). Los aspirantes a urbanizador podrán proponer en sus respectivas alternativas técnicas las obras de urbanización que por ser de especial interés para el desarrollo de otras actuaciones pretendan resarcirse de su financiación mediante un canon de urbanización y que se deriven de las obras de conexión previstas en la base cuarta apartado c. El Ayuntamiento en la adjudicación del Programa de Actuación establecerá el canon de urbanización definitivo, cuya exacción se realizará conforme a lo establecido en la L.U.V y su Reglamento. Igualmente serán deducibles los gastos realizados por los actuales propietarios y debidamente materializados en las infraestructuras que no hayan de realizarse actuaciones ni supongan mejoras en el servicio. (las obras de saneamiento de la unidad de ejecución Armaig 6 sufragadas por los propietarios en su debida proporción. Los centros de transformación aprovechables y pagados por los titulares del servicio. Etc...) Deberá igualmente tener en consideración la evacuación de aguas pluviales con capacidad suficiente para conducir las aguas de la población.

k). Serán repercutibles como carga de urbanización los gastos que se generen, en aplicación del art.168.e) de la L.U.V

BASE V. PARAMETROS URBANISTICOS, FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se incorpora a las presentes bases, como anexo número 1, la ficha de planeamiento y gestión correspondiente, cuyo contenido deberá ser respetado por las propuestas de programación, debiendo justificar los ajustes que por escala de documentos sea necesario incorporar.

BASE VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES DE LAS PROPUESTAS A FORMULAR.

Las propuestas que se presenten no podrán modificar la ordenación estructural y se elaborarán ajustándose a la ordenación pormenorizada en coherencia con los objetivos del programa, y en concreto deberán precisar los siguientes aspectos:

1. Dotación viaria: Las propuestas deberán tener en cuenta la orografía característica del Sector, estableciendo un diseño viario adecuado a las curvas de nivel, limitándose a dar exclusiva cobertura a las zonas residenciales y dotacionales, evitando la implantación de viarios que no sean imprescindibles.

El sistema viario deberá ajustarse a la previsión establecida en la ordenación pormenorizada del plan General para el Sector 10. las propuestas de desarrollo que se puedan realizar deberán justificar su necesidad o conveniencia. La unión con la CV-755 se realizara previo informe favorable del organismo competente en materia de carreteras de la Generalitat Valenciana con la ejecución completa de la rotonda definida en el planeamiento. Dicho viario cumplirá las determinaciones mínimas de su objeto con las salvedades reglamentarias por la orografía de la zona.

2. Dotación de zona verde: se mantendrá las condiciones mínimas aprobadas por el ayuntamiento con carácter general.

BASE VII. OBJETIVOS DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA DE LOS TERRENOS.

La edificación de los terrenos del urbanizador o de propietarios adheridos a su iniciativa deberá realizarse en los plazos que establezca el Programa.

Siendo el uso Industrial no procede reserva de Vivienda protegida.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

BASE VIII. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE, CON CARÁCTER MÍNIMO, TENDRÁN QUE RESPETARSE EN LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EXIGIBLES.

Se considerarán prescripciones técnicas mínimas que se tendrán que respetar en los documentos de ordenación y gestión, en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana, el Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, así como las establecidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística Valenciana y en el Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto a criterios formales deberá respetarse en su elaboración y presentación ante la Administración, memoria escrita en formato DIN A4 Words y gráficos en fichero autocad formato dwg. A tal efecto contendrá como mínimo el contenido aprobado por el Ayuntamiento con carácter general.

BASE IX. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES.

No procede la admisibilidad de variantes. No considerándose como tales los meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma. La contravención de este precepto comportará el rechazo automático de la variante presentada. No tendrá consideración de variante la inclusión de la conexión de infraestructuras en paralelo a la CV-755 dentro del espacio indicado en el PO3 como suelo de red primaria de carreteras

BASE X. PRESCRIPCIONES QUE, CON CARÁCTER MÍNIMO TENDRÁN QUE RESPETARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Las prescripciones técnicas del proyecto de urbanización respetarán lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana, el Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana. Además deberá cumplir lo establecido en el art 101 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 /2007, de 30 de octubre. Y las disposiciones con carácter general aprobadas por el Ayuntamiento.

BASE XI. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

El programa deberá establecer un calendario fundamentado de plazos de despliegue y ejecución, estableciéndose como plazos máximos los previstos en el artículo 332 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Los plazos de ejecución de obra serán prorrogables por causas justificadas que impida realizar las mismas dentro del plazo previsto de acuerdo y en los supuestos dispuestos en la legislación de Urbanística valenciana, y en la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 /2007, de 30 de octubre, para el contrato administrativo de obras, previo informe de la dirección facultativa correspondiente.

BASE XII. 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

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

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 de Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 /2007, de 30 de octubre.

BASE XIII. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR CADA LICITADOR JUNTO CON LA PROPOSICIÓN, EN RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS ESPECIFICADOS EN EL ARTÍCULO 133.1 DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA.

Deberán presentarse en sobre aparte, y serán los enunciados a continuación:

1. Aquellos que acrediten la personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación.
2. Documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.
3. Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente las circunstancias de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
4. Resguardo acreditado de la garantía provisional.
5. Resguardo acreditativo de haber abonado la Tasa por Tramitación del Programa de Actuación Integrada hasta la adjudicación.
6. Compromiso de pago de la Tasa por Tramitación de las actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación del Programa, así como de los informes necesarios para la redacción de la propuesta de adjudicación, incluidos las Bases Particulares, para lo que dispondrá de un plazo de veinte días desde la notificación del acuerdo de selección como Urbanizador.
7. 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, pudieren 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 pudiese corresponderle.
8. Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. Además será preciso que se realice la publicación sustitutiva, en los términos del artículo 59 de la Ley 30/92, RJA-PAC. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.
9. Acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de los documentos señalados en las letras a) y f) del artículo 126 de la LUV, 293 y 307 del ROGTU.

Ningún concursante podrá suscribir una propuesta mediante unión temporal con otras empresas si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

El incumpliendo de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.
Los anteriores documentos no serán valorables como criterios de adjudicación.

Deberán aportarse tres copias de la totalidad de los documentos técnicos que hubieren de redactarse con ocasión del programa.

Deberá asimismo aportarse dicha documentación en soporte informático según los formatos propuestos por el Ayuntamiento de Callosa d'En Sarriá y que son los siguientes:

- Documentación gráfica en formatos PDF, DWG o DXF.
- Documentación alfanumérica Office.

La documentación se presentará en sobres cerrados, identificados en su exterior, con indicación del concurso para la Programación a que concurren y firmados por los concursantes, con indicación, en caso de personas jurídicas de la razón social de la empresa. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

El sobre número UNO contendrá los documentos especificados en este epígrafe a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

El sobre número DOS, contendrá en sobre abierto los documentos de la alternativa técnica sometidos a información pública, y en sobre cerrado los restantes documentos correspondientes a la alternativa técnica. Éste último será abierto en el mismo acto que el sobre número UNO.

El sobre número TRES contendrá la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, cuya apertura se diferirá en los términos previstos en el artículo 317 del ROGTU (Reglamento de Ordenación y Gestión –Territorial y Urbanística).

BASE XIV. MODELO DE PROPOSICIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS

Don/Doña, mayor de edad, vecino de, con domicilio en, provincia de, y con NIF, actuando en (nombre propio, representación de), con domicilio en

EXPONE:

Que enterado de las bases particulares que rigen para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable "ARMAIG-2", presenta la siguiente documentación:

1. Documentos específicos reseñados en el artículo 133.1 de la Ley Urbanística Valenciana. (sobre nº 1)
2. Documentos de la Alternativa Técnica sometidos a información pública en sobre abierto y el resto de documentos que conforman la misma en sobre cerrado. (sobre nº 2)
3. Proposición Jurídico-Económica. (Sobre nº3)

Por lo que SOLICITA: Sea admitida a trámite la documentación que se adjunta:

Lugar y Fecha; Firma

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

BASE XV. PLAZOS Y LUGAR PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones deberán presentarse en el registro general del Ayuntamiento de Callosa D` En Sarriá, sita en Plaza de España nº 1 bajo, mediante entrega física en las citadas oficinas y en horario de 8,30 h a 14, 00 h, de lunes a viernes,

Las proposiciones deberán presentarse en el plazo de cuatro meses, a partir del día siguiente a la fecha de la última de las publicaciones obligatorias practicadas, sea la del Diario Oficial de la Generalitat Valenciana o sea la del Diario Oficial de la Unión Europea.

BASE XVI. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

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

- a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al presente concurso. En el presente caso, la Alternativa Técnica no irá acompañada necesariamente de un documento de planeamiento, de conformidad con los objetivos del Plan General de Ordenación de Callosa d'en Sarria.
- b) Ámbito de la Actuación Integrada de conformidad con el Plan que desarrolla.
- 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. Su formalización mediante escritura pública. Su anotación en el Registro de la Propiedad, y en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consellería.
- 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 desarrolla el Plan General vigente sin modificarlo, por lo que podrá incorporar la documentación justificativa que considere pertinente.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

BASE XVII. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación del art. 127 de la LUV relativa a los siguientes aspectos:

RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS			
MODALIDAD DE RETRIBUCION			
Posibilidad de optar por la retribución en metálico	Modo	Condiciones	Plazo
Derechos de adjudicación	Parcela mínima	Aprovechamiento subjetivo	Superficie mínima de la parcela aportada para ser adjudicatario
Terrenos a disposición del Urbanizador	Titularidad	Identificación registral	
ELEMENTOS ECONOMICOS			
Presupuesto de licitación			
Coste de proyectos			
Gastos de gestión			
Beneficio de Urbanizador			
Cargas de urbanización			
Coeficiente de canje			
Precio del suelo a efectos de canje			
Financiación			

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 afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

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.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

- 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: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
 - d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
 - e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
 - f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
 - g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador y cálculo justificativo del mismo, indicando el método para su obtención.
 - 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.

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 XVIII. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL EXIGIBLES A LOS CONCURSANTES.

1. La solvencia económica y financiera del Agente Urbanizador se justificará en base a dos o mas de los siguientes documentos:

- Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- 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 éstas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a Urbanizador esté establecido.
- 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 a las que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.
- Si por razones justificadas el Urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

Administración considere suficiente, pudiendo basarse 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. A estos efectos, las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

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

2. La solvencia técnica y profesional se justificará en base a dos o mas de los siguientes documentos:

-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. El referido equipo deberá estar integrado, como mínimo, por un Arquitecto o Ingeniero Superior de Caminos, Canales y Puentes y un Licenciado en Derecho.

-Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del Urbanizador.

-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.

-Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el Urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

-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.

-Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

-Si por razones justificadas en cada caso concreto el Urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por el Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, habiendo de demostrar en este caso ante el Ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del Programa de Actuación Integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una Agrupación de Interés Urbanístico.

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

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

BASE XIX. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN.

1. De la alternativa técnica, que representará un total de 400 puntos respecto de los 1000 de puntuación global:

1.1 La calidad técnica del ajuste a la ordenación existente.

Ponderación: Este criterio representará un 50 por ciento de la valoración de la alternativa técnica.

1.2 La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno y la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libre.

Ponderación: Este criterio representará un 20 por ciento de la valoración de la alternativa técnica.

1.3 La mayor calidad técnica de las soluciones y materiales propuestos para la urbanización.

Ponderación: Este criterio representará un 10 por ciento.

1.4. 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.

Ponderación: Este criterio representará un 5 por ciento.

1.5. Menor plazo para el desarrollo de la actuación integrada, con expresión del correspondiente tanto a las obras de urbanización, como a las obras de edificación de los solares resultantes, propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador y medios de control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del Programa.

Ponderación: Estos criterios representarán un 15 por ciento.

2. Proposición jurídico-económica, que representará un máximo de 600 puntos respecto de los 1000 de puntuación global.

2.1 Menor importe de las cargas de urbanización, expresados en euros por metro cuadrado de edificabilidad.

Ponderación: Este criterio representará un 35 por ciento de la valoración de la proposición jurídico-económica.

2.2 Coeficiente de cambio a efecto de pago en terrenos como retribución del urbanizador, menor proporción de solares o aprovechamientos que deban ser puestos a disposición de urbanización por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tengan contrato suficiente.

Ponderación: Este criterio representará un 30 por ciento.

2.3 Mayor superficie de terrenos dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, propios o de terceros con los que tenga contrato suficiente, que haya de quedar afecta, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los objetivos complementarios del programa.

Ponderación: Este criterio representará un 30 por ciento.

2.4 Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Ponderación: Este criterio representará un 5 por ciento.

No se procederá al análisis y puntuación de la proposición jurídico-económica cuya alternativa técnica no obtenga, al menos, el 30 por cien de la puntuación asignada.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

Se seguirá el procedimiento de adjudicación y aprobación del programa de actuación integrada previsto en el artículo 137 de la LUV y normativa de desarrollo del ROGTU, tras las actuaciones previas descritas en el artículo 136 de la misma ley, modificadas en lo que resulte pertinente por lo establecido en las bases generales aprobadas por el Ayuntamiento de Callosa d'En Sarriá.

No procede solicitar dictamen del Consejo del Territorio y del Paisaje.

BASE XX. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN FORMULADO POR LA ADMINISTRACIÓN.

A todos los efectos previstos en la LUV, y en especial al fin de fijar la cuantía de la garantía provisional equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa, este se fija en la suma de TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTIUNO CON SETENTA Y DOS CENTIMOS.

BASE XXI.- GARANTÍAS.

Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de este Programa de Actuación Integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en artículo 91 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 /2007, de 30 de octubre, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, que asciende a 63.680'43 €.

El importe de la garantía definitiva será del 10 por 100 de las cargas de urbanización del Programa (CU) fijadas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del mismo, excluida la estimación preliminar de las indemnizaciones y demás gastos variables a que se refiere el artículo 308 del ROGTU e incrementadas con el 18 por 100 de IVA. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

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 XXII. INTERPRETACIÓN Y PRERROGATIVAS.

El contrato dimanante de la adjudicación del Programa es por sí objeto fundamental administrativo, y especial por su carácter. Y en todo lo no previsto en las presentes bases particulares, serán de aplicación las Bases Generales de programación, la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, 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,

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, sus términos serán interpretados por la corporación, la cual asimismo, resolverá las dudas que ofrezca su cumplimiento, siendo los acuerdos de la misma inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del derecho que asiste al adjudicatario de acudir a la vía jurisdiccional correspondiente, en defensa de sus intereses.

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

El Ayuntamiento de Callosa D'En Sarriá, ostenta todas las prerrogativas que le reconoce la ley de contratos, y entre ellas, la de poder modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en estas bases, por causa de interés público, y la de acordar la resolución de la adjudicación y determinar sus efectos, de conformidad con las causas, efectos y procedimiento previsto en la Ley Urbanística Valenciana y en el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

BASE XXIII. FUERO.

Las cuestiones litigiosas que pudieran suscitarse, en desarrollo de la contratación que regulan las presentes bases, serán resueltas por los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa competentes para resolver las controversias que surjan en el municipio de Callosa D'en Sarriá.

Contra el acuerdo aprobatorio de las bases, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar el día siguiente al de publicación del presente anuncio. Asimismo, podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

Callosa d'En Sarriá , ...de marzo de 2011.- El Alcalde Presidente:

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

Anexo I

- Ficha de Planeamiento y gestión del sector 10
- Ficha de zona de ordenación IN

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA			
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			
Nº Sector.	Denominación.		
10	ARMAIG -2		
FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR.			
Delimitación.	Superficie.	Tipología.	
Plano nº PO 6.1- PO6.2	52.774 m ²	IN	
IEB	Densidad.	Uso dominante	
0.551 m ² t / m ² s		Industrial	
Tipo ordenación :			
Ordenación pormenorizada por PGOU			
Suelo Equipamientos	848 m ²	Suelo edificable	29.085 m ²
Suelo Zona Verde	5.596 m ²	Edificabilidad neta	1 m ² t / m ² s
Suelo red viaria	18.408 m ²	Red primaria incluida en area de reparto y computable art. 2 PRV	3.181 m ²
Edificabilidad bruta	29.085 m ² t		
Otras determinaciones estructurales.			
Existirá una zona verde de separación con el sector Armaig 1			
Función equipamiento local : AD			
FICHA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.			
Situación respecto del desarrollo secuencial del plan.			
Actuaciones integradas cuyo desarrollo ha de ser previo o simultáneo.		ninguna	
Área de reparto.	Aprovechamiento tipo.		
AR-22	0.5540 m ² t/m ² s		
Condiciones de integración y de conexión.			
Red viaria.	El tratamiento de la ampliación de la CV 755 se realizara de acuerdo con las indicaciones de la DG de carreteras		
Saneamiento.	Se conectará a la red de colectores existente		
Evacuación de pluviales.	Separativa		
Abastecimiento de agua.			
Otros.			
Delimitación de unidades de ejecución.			
Se establecen dos unidades una a cada lado de la CV 755			

**BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA POR GESTION INDIRECTA SECTOR 10 ARMAIG 2 AR-22
CALLOSA D'EN SARRIA**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL		CÓDIGO: IN	
MUNICIPIO:		PLAN:	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA BLOQUE EXIENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Art 72, y 104 Garaje, Residencial Guarda de instalaciones, almacenes, terciarios.	Residencial, docente, sanitario, asistencial, hotelero y los no dominantes ni compatibles	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	250-1000	Ocupacion maxima	100-80 %
Frente mínimo de parcela	8-20	Distancia a lindes aislada	5 m.
Círculo inscrito mínimo	8		
Ángulos medianeros	60º sex		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Edificabilidad neta máxima	1 m2t/m2s	Altura máxima reguladora	10 m
		Elementos auxiliares sobre cubierta	5m
		Cuerpos volados	No
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m2 construidos			
Edificaciones auxiliares: adosadas coniertas no cerradas con altura inferior a 2'50 m.			
En linea de fachada podrán colocarse casetas para servicios publicos centros de transformacion, casetas para porteros no destinadas a vivienda.			
Cierres : segun lineaciones oficiales con una altura máxioma de 2'50 m. portales altura máxima 3'50 m. y 8 m. máximos de longitud			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			