

AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA

Bases particulares reguladoras de la adjudicación del programa de actuación integrada, por gestión indirecta, correspondiente al sector UE-1 del P.G.O.U. de este municipio de Callosa de Segura.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 6 de Noviembre de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

- Aprobar las bases particulares para la programación de la actuación urbanística integrada de la UE-1, del P.G.O.U. de Callosa de Segura, como la continuación de la tramitación correspondiente.

Bases particulares reguladoras de la adjudicación del programa de actuación integrada, por gestión indirecta, correspondiente al sector UE-1 del P.G.O.U. de Callosa de Segura.

0.- ANTECEDENTES:

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

Tras la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana - en adelante LUV -, que derogó la anterior legislación urbanística (LRAU), y de acuerdo con lo previsto en los artículos 42 y 131 de dicha Ley, el Ayuntamiento de Callosa de Segura ha aprobado con fecha 23 de Noviembre de 2006 las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Actuación Integradas y Aisladas ajustadas a las exigencias legales.

Habiéndose instado por parte de CAUCE ACTIVIDADES URBANISTICAS, S.L., mediante escrito y documentación presentada ante el Ayuntamiento con fecha 9 de septiembre de 2009, el inicio del procedimiento necesario para el desarrollo del PAI del Sector U.E.-1, habiéndose cumplimentado la documentación exigida en el art. 130.2 de la LUV y 280 del ROGTU, de conformidad y sobre la base tanto de lo establecido en el art. 131 de la LUV, como en el artículo 287 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística - en adelante ROGTU-, y con objeto de regular las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afectan tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, por gestión indirecta, del Sector U.E.-1 del PGOU de Callosa de Segura, se establecen las presentes:

BASES PARTICULARES.

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONCURSO.

Las presentes Bases Particulares tienen por objeto la programación de la Actuación Urbanística Integrada del Sector U.E.-1 de Suelo Urbano del PGOU de Callosa de Segura, así como regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo para la selección de un Programa de Actuación Integrada y un urbanizador para el desarrollo del citado Sector.

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

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

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

Ámbito de las Bases Particulares.- El ámbito que constituye el objeto de las presentes Bases Particulares, y del presente concurso, lo constituye el sector denominado U.E.-1 por el PGOU de Callosa de Segura, a los efectos de posibilitar la iniciación de la tramitación de un Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión Indirecta.

La Unidad de Ejecución U.E.-1, de acuerdo con el Plan General, es un Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente, incluida dentro del Área de Reparto AR 1/13. Sus lindes son los siguientes:

Al Norte: Límite del Suelo Urbano.

Al Sur: Suelo Urbano.

Al Este: Suelo Urbano y UE-2.

Al Oeste: Suelo Urbano.

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

Superficie Unidad:	17.576,06 m ²
Superficie viales:	4.764,27 %

Superficie Privada:	12.811,79 %
M2 edificables lucrativoa:	37.085,00 m²
Indice edificabilidad bruta:	2,11 m²/m²
Aprovechamiento Tipo:	2,11 m²/m²

Observaciones:

- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.
- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.
- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artículo 119 del RPCV.
- Son suelo urbano proveniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con algunos servicios urbanísticos, acogéndose al artículo 10.2 A del RPCV.

Se trata, pues, de programar un ámbito de suelo ya clasificado en el PGOU como suelo urbano U.E.-1, con una superficie total de 17.576,06 m².

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

En el Anexo nº1 de estas bases se acompaña ficha de Planeamiento y Gestión y Plano de situación, plano de delimitación y ordenación del ámbito señalado.

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

El Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.E.-1 atenderá a los fines propios y determinados por el instrumento de planeamiento local para el desarrollo del citado ámbito residencial ordenado pormenorizadamente. El desarrollo de la Actuación Integrada del ámbito descrito en la base anterior tiene como función su incorporación a la estructura general del territorio de este municipio, y a su entramado urbano.

A estos efectos, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.E.-1 de Callosa de Segura deberá contemplar como mínimo, los siguientes documentos de planeamiento y sus complementos:

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

La Proposición Jurídico Económica habrá de contener documentación suficiente para definir, con precisión, los requisitos contemplados en el artículo 127 de la LUV y en los artículos 302 y siguientes del ROGTU. La citada

documentación detallará con claridad el conjunto de magnitudes económicas del Programa, con especial referencia a las diferentes partidas de gastos y costes a sufragar por la propiedad y al coeficiente de canje que se proponga para los que retribuyan en suelo la labor urbanizadora. En todo caso, se habrá de garantizar el acceso de los propietarios a toda información que resulte relevante para la defensa de sus intereses, de acuerdo con lo que, a dichos efectos, establece la normativa vigente.

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

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

CUARTA.- SOBRE LA POSIBILIDAD DE PRESENTAR VARIANTES.

Se contempla la posibilidad de ejecución por fases en el PGOU, sin embargo, es decisión municipal la ejecución mediante una única U.E., no pudiéndose presentar variantes sobre el ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-1 que ha sido ordenado pormenorizadamente desde el propio Plan General de Callosa de Segura, salvo la excepción contemplada a tal efecto en la LUV relativa a ajustes de detalle en algún punto perimetral, que no se considerarán variantes.

QUINTA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

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

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

1. RED VIARIA. Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico del tipo S20, de 6 cm. de espesor mínimo, sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. de espesor mínimo cada una y S12 de 6 cm. como capa de rodadura. En sus juntas con bordillos de aceras o con aparcamientos se dispondrán ríogolas de hormigón. Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica sobre solera de hormigón de 10 cm. como mínimo, que a su vez se dispondrá sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. de espesor conjunto. Se rematarán con bordillos de hormigón, que serán montables en los accesos a parcelas, pasos de peatones, rotonda y similares.

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

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

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

La red de abastecimiento de agua deberá estar preparada para dar servicio a un número a determinar de hidrantes, teniendo en cuenta que se distribuirán de forma que la distancia media por espacios públicos no sea mayor que 200 m. así como la exigencia de que los edificios o establecimientos determinados por el apartado 2.5 del apéndice 2 de la NBECPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,

deberán estar protegidos al menos por un hidrante, aumentando esta dotación como mínimo en un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales. Asimismo se deberá tener en cuenta que los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar repartidos por su perímetro, siendo fácilmente accesibles para los vehículos de extinción de incendios, instalándose fuera de los espacios destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, no estando además ninguno de ellos situado a más de 100 m de un acceso al edificio que protejan. Se señalarán atendiendo a la Norma UNE 23.033, adicionalmente. Se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Se deberá justificar que la red hidráulica de abastecimiento a estos hidrantes permita el funcionamiento simultáneo de dos consecutivos durante al menos dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m. c. d. a, todo según referencias del apartado 2.4. del apéndice 2 de la NBECPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 3141/2006, de 17 de marzo. También se dispondrán tomas de agua para el baldeo de aceras y calles y para el suministro a camiones o máquinas de riego, estando dotadas de un contador unificado que permita controlar el consumo de agua empleado a estos usos. Complementariamente a las anteriores, se proyectará una red de riego por goteo para el arbolado de los viales, si éste se proyecta, y una red de riego, por goteo y/o por aspersión, para las zonas verdes que se proyecten, en función del tipo de vegetación que se elija. Igualmente estas instalaciones deberán contar con contadores de forma que se pueda controlar en su momento el consumo de agua. Tubería mínima 63 mm y 10 atmósferas de presión.

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

Los pozos de registro de la red de aguas fecales serán, como mínimo, de hormigón prefabricado, con tapas de fundición. Las arquetas de la red de aguas fecales serán sifónicas y se construirán de fábrica de ladrillo macizo o prefabricado. Las rejillas de evacuación de aguas serán de fundición.

La totalidad de los imbornales a instalar deberán ser sifónicos, en el ámbito de la unidad de ejecución UE-1. Tubería mínima de 30 de PVC.

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

prevé alta, en función del uso comercial y del tamaño de las tiendas previsto (medianas superficies).

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

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

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

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

El alumbrado público de las zonas verdes se acomodará al tipo de vegetación que se proyecte, utilizando un punto de luz diferenciado del empleado para el alumbrado de viales.

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

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

Por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se validará el sistema más adecuado para evitar los posibles problemas de averías en estas instalaciones provocados por futuras acciones de los roedores, debiendo éste incidir principalmente sobre los propios conductores, y secundariamente en las correspondientes canalizaciones. Para la ejecución de la instalación de alumbrado público se deberá tener en cuenta especialmente las prescripciones establecidas por la ITCBT09 del R. D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se

aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, tanto en sus exigencias a nivel de instalación propiamente dicha como respecto a la correspondiente obra civil. Los puntos de luz separados un máximo de 20 mts.

5. GAS. No se establecen instalaciones de gas.

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

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

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

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

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

Estas zonas verdes deberán quedar terminadas con similares características a las ejecutadas en los sectores próximos como el SO-3 y SO-4.

8. RESIDUOS SÓLIDOS. Se dotará de contenedores soterrados sobre calzada o acera para la gestión de residuos sólidos. Estos contenedores serán de las mismas características de los ubicados en el resto del casco urbano.

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

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

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

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

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

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

*Las conducciones de gas, si la anchura de las aceras impidiese su alojamiento, se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento y próximas a las líneas de bordillo.

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

especial los que se derivan de la construcción de las acometidas de cada servicio.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

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

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

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

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

Podrán ser urbanizadores y promover programas de actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos por la LUV y el ROGTU, por la normativa aplicable en materia de contratación con las Administraciones Públicas y por las Bases Particulares de programación.

OCTAVA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las previsiones de las Ordenanzas del PGOU y al contenido de las Normas Municipales para la ejecución de las obras de urbanización y demás normativas técnicas sectoriales aprobadas con posterioridad a las citadas Normas. Se adjunta como Anexo el pliego de prescripciones técnicas que, en cualquier caso, deberá respetar el Proyecto de Urbanización.

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

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

Salvo circunstancias sobrevenidas de importancia, tras comunicación de estas al Ayuntamiento, los plazos totales o parciales de ejecución previstos no

podrán prorrogarse. El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las penalidades por incumplimiento previstas en el art. 143 de la LUV y en los artículos 336 y siguientes del ROGTU y en la legislación aplicable en materia de Contratos de las Administraciones Públicas.

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

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

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

De acuerdo con la documentación obrante en el expediente y con los informes técnicos realizados, el presupuesto estimado de licitación se determina en la cantidad de **863.321,40** euros, IVA incluido.

A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 140.1 de la LUV y 286.1 h) del ROGTU se considera, con carácter de aproximación, que las cargas del Programa podrán ascender a la cantidad de **625.413,94** euros, por lo que la garantía provisional a constituir por los participantes en el proceso de licitación se fija en la cantidad de **12.508,27 euros**, cantidad que supone el 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación.

Del mismo modo y en relación con lo que dispone el art. 140.3 de la LUV, se fija en **62.541,39** de euros el importe de la garantía definitiva a prestar, en su momento, por el adjudicatario del concurso, equivalente al 10 % de las cargas de urbanización, sin perjuicio de su adaptación en función del presupuesto definitivo de cargas de urbanización, que no podrá superar el máximo establecido en estas bases.

Todas las cantidades anteriores llevan incluido el IVA.

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

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

-
- Mediante resguardo de la tesorería municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.
 - Mediante aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse fehacientemente la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“ACREDITACIÓN DE CONDICIONES, DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA, PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 DEL P.G.O.U.”

1. En el se incorporarán los documentos siguientes:
 - a) Aquellos que acrediten la personalidad jurídica del aspirante y, si procede, su representación.
 - b) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, conforme a los exigidos por las bases particulares reguladoras del concurso.
 - c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes, y de no haber participado en la redacción, investigación o desarrollo de la ordenación sobre la que se sustenta la actuación.
 - d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional.
 - e) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.
 - f) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4 de la LUV. A estos efectos, el listado de titulares y domicilios fiscales será facilitado por esta Corporación a todo aquel que, iniciado el período de licitación, manifieste por escrito ante este Ayuntamiento su intención de formular proposición para obtener la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.

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

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

SOBRE B: "ALTERNATIVA TÉCNICA".

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

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

SOBRE C "PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA".

En el sobre figurará:

"PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA. CONCURSO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 DEL P.G.O.U."

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

El modelo de instancia incluida en el sobre será el previsto en Anexo a las presentes Bases Particulares. En atención a lo anteriormente señalado la Proposición Jurídica Económica incluirá necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

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

1. Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.

2. Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.

3. Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.

4. Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

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

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

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

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b., de la LUV.

b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c. de la LUV.

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

d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.

e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.

f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.

g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

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

El plazo para la presentación de solicitudes será de tres meses desde la remisión del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea, cuya fecha exacta se indicará en el citado anuncio del concurso que habrá de publicarse en el Diario Oficial de la Unión Europea, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 132 y 133.3 de la LUV y 291 del ROGTU.

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

Ayuntamiento de Callosa de Segura.

Plaza de España, 1

03360 CALLOSA DE SEGURA

(Alicante)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECIMA SEXTA.- RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

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

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

DECIMA SÉPTIMA.- MESA DE ESTUDIO DE LAS PROPUESTAS.

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

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

Vocales:

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

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

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

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

De acuerdo con lo expuesto y con lo que establece el artículo 312.5 del ROGTU, los elementos susceptibles de valoración de la Alternativa Técnica, que

podrán alcanzar en conjunto un máximo de 50 puntos, se evaluarán de acuerdo con los criterios siguientes:

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

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

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

especiales de edificación representará un 40 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 20 puntos.

3. Los compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas por el urbanizador representarán un 20 por ciento del total, lo que le permitirá alcanzar un máximo de 10 puntos.

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

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

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

VIGÉSIMA.- ADJUDICACIÓN CONEXA O CONDICIONADA.

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

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

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

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

causas, procedimiento y efectos y establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

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

VIGÉSIMA TERCERA.- EFECTO SUSPENSIVO.

La publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana (DOCV) del anuncio de la aprobación de las bases particulares de programación, producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos programas a que se refieren los artículos 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del artículo 101.1 del citado texto legal.

VIGÉSIMA CUARTA.- ENTRADA EN VIGOR.

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

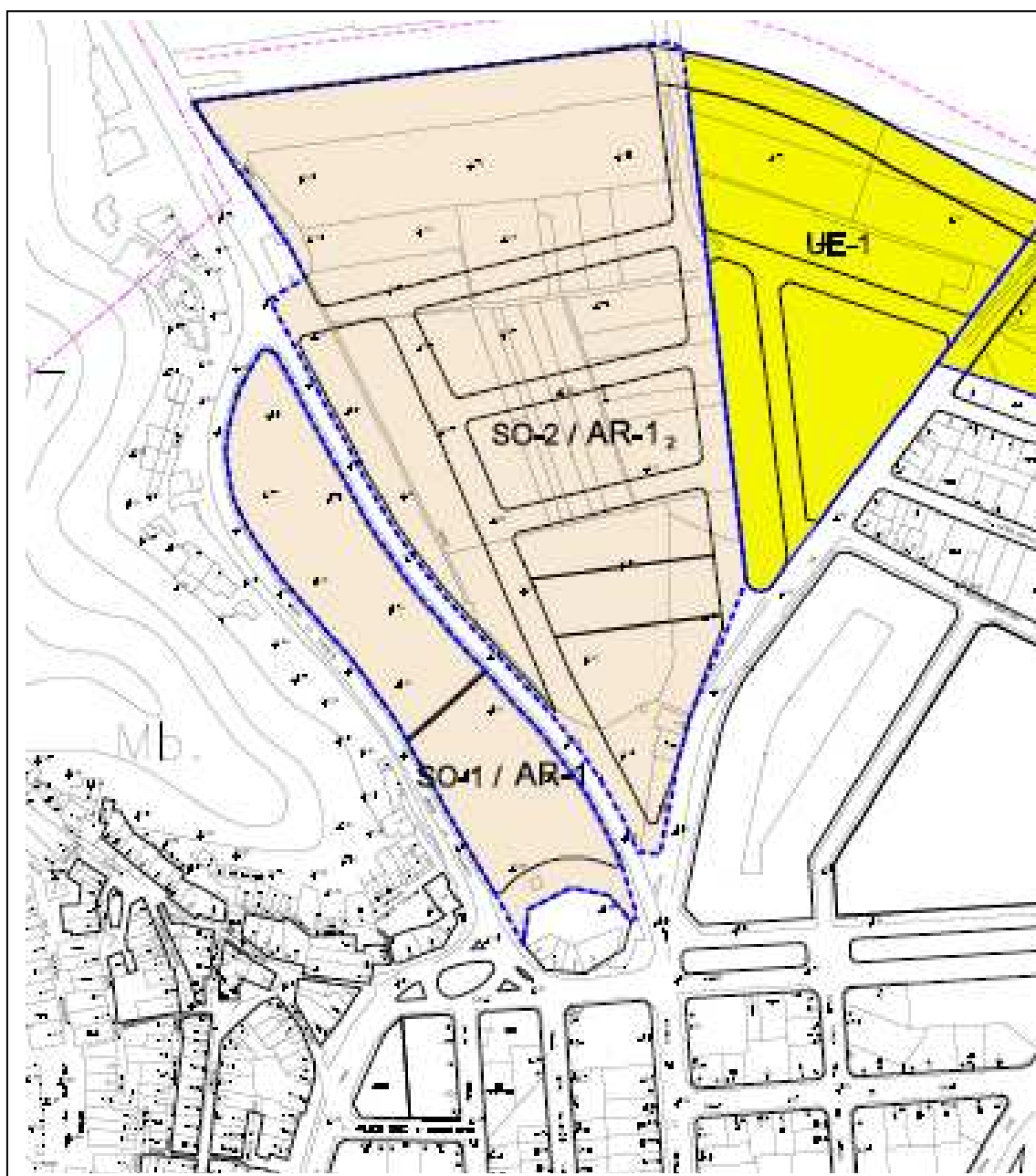
Callosa de Segura, 18 de Enero de 2010.

EL ALCALDE.

ANEXOS:

- Parámetros fundamentales del PAI. Plano de situación y de ordenación pormenorizada, y ficha de la unidad según el PGOU.

Plano de Gestión:



Plano de Alturas y Calificación:



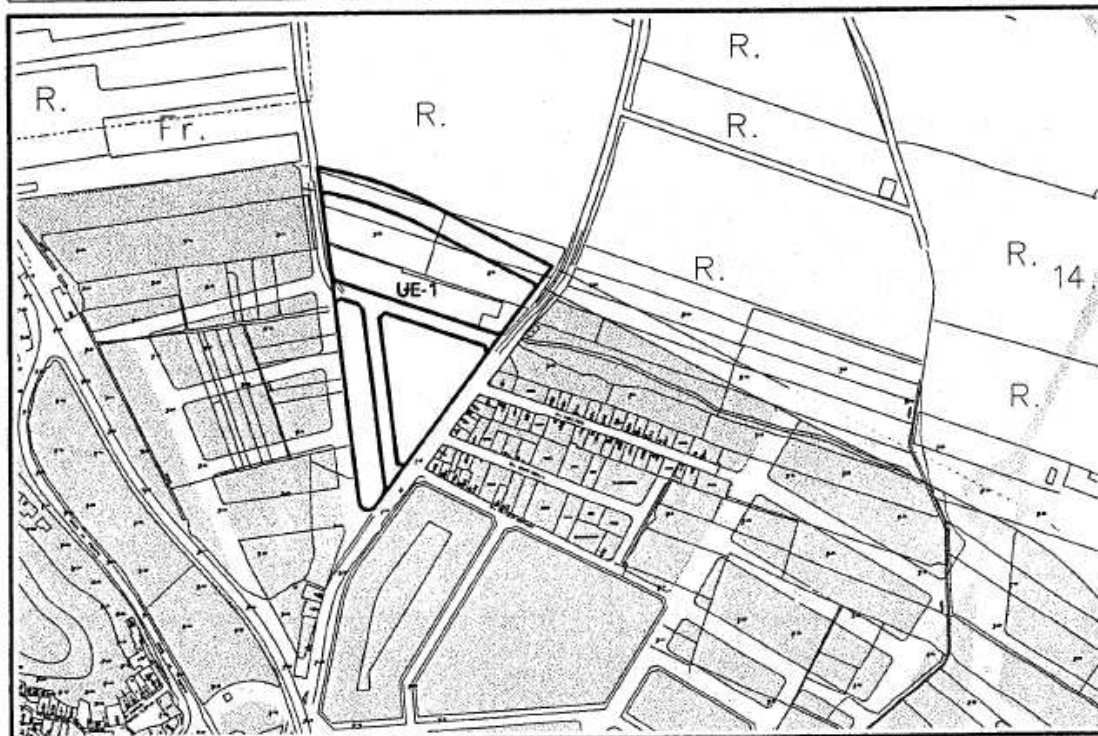
— Límite del Suelo Urbano					
— Límite del Suelo Urbanizable					
— Límite de Barrios con Suelo No Urbanizable					
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN		CALIFICACIÓN DEL SUELO		DOTACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL	
■ N° de Alturas Permisas	CO1 Comisa Zona 1	CH Casco Histórico	NE Nuevo Ensanche	ZV Espacios Libres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

Ficha del sector SO1:

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 1 ÁREA DE REPARTO AR 1/13	UE 1
------------------------------------------------------------------	------

Superficie Total:	17.576,06 m ²
Superficie Viales:	4.764,27 m ²
Superficie Privada:	12.811,79 m ²
m ² edificables lucrativos:	37.085,00 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	2,11 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	2,11 m ² /m ²
Observaciones:	
1.-	La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.
2.-	Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.
3.-	El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artío 119 del RPCV
4.-	Son suelo urbano proveniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbnísticos, acogiéndose al artío 10.2 A del RPCV



Ficha de Clasificación Zona UE1:

<i>CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.</i>								
CLASIFICACIÓN			ZONA		GRADOS			
SUELO URBANO			NUEVO ENSANCHE	NE				
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES					
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.B.					
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----					
3	OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----					
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS				
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL				
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE LIBRE	SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES				
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	9 ----					
8	PARCELA MÍN. (m2)		150					
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A				
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.				
11	APARCAMIENTO	OBLIGATORIO		OBLIGADO A APARCAMIENTO. Nº VIVIENDAS > 3				
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL						
13 USOS PROHIBIDOS (*)								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 33%;"> 1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS </td> <td style="vertical-align: top; width: 33%;"> 4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS </td> <td style="vertical-align: top; width: 33%;"> 7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES </td> </tr> </table>						1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES						
14 OBSERVACIONES:								

AJUNTAMENT DE CALLOSA DE SEGURA

Bases particulars reguladores de l'adjudicació del programa d'actuació integrada, per gestió indirecta, corresponent al sector UE-1 del P.G.O.U. D'este municipi de Callosa de Segura.

L'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 6 de novembre del 2009, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

- Aprovar les bases particulars per a la programació de l'actuació urbanística integrada de la UE-1, del P.G.O.U. De Callosa de Segura, com la continuació de la tramitació corresponent.

Bases particulars reguladores de l'adjudicació del programa d'actuació integrada, per gestió indirecta, corresponent al sector UE-1 del P.G.O.U. De Callosa de Segura.

0.- ANTECEDENTS:

El P.G.O.U. De Callosa de Segura **va ser** aprovat definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, i publicat en el Butlletí Oficial de la província de data 20 de maig del 2002, aprovat a l'empara de la Llei 6/1994, Reguladora de l'Activitat Urbanística de la Comunitat Valenciana.

Darrere de l'entrada en vigor de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana – d'ara en avant LUV –, que va derogar l'anterior legislació urbanística (LRAU), i d'acord amb el que preveu els articles 42 i 131 de la dita Llei, l'Ajuntament de Callosa de Segura ha aprovat amb data 23 de novembre del 2006 les Bases Generals per a l'adjudicació de Programes d'Actuació Integrades i Aïllades ajustades a les exigències legals.

Havent-se instat per part de **LLIT ACTIVITATS URBANÍSTIQUES, S.L.**, per mitjà d'un escrit i documentació presentada davant de l'Ajuntament amb data 9 de setembre del 2009, l'inici del procediment necessari per al desenrotllament del PAI del Sector U.E.-1, havent-se **omplit** la documentació exigida en l'art. 130.2 de la LUV i 280 del ROGTU, de conformitat i sobre la base tant del que estableix l'art. 131 de la LUV, com en l'article 287 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel que s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió

Territorial i Urbanística – d'ara en avant ROGTU-, i a fi de regular les qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant el procediment d'adjudicació com al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada, per gestió indirecta, del Sector U.E.-1 del PGOU de Callosa de Segura, s'establixen les **presents**:

BASES PARTICULARS.

PRIMERA.- OBJECTE DEL PRESENT CONCURS.

Les presents Bases Particulars tenen com a objecte la programació de l'Actuació Urbanística Integrada del Sector U.E.-1 de Sòl Urbà del PGOU de Callosa de Segura, així com regular les condicions bàsiques de caràcter tècnic, jurídic, econòmic i administratiu per a la selecció d'un Programa d'Actuació Integrada i un urbanitzador per al desenrotllament de l'esmentat Sector.

Es tracta, **perquè**, de programes un àmbit de sòl ja classificat pel vigent PGOU com a Sòl Urbà residencial i dotat des del mateix d'ordenació detallada.

Les presents Bases particulars han d'interpretar-se de conformitat amb el que disposa la Llei 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), l'art. 286 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU), aprovat per Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, i les Bases Generals aprovades per l'Excm. Ajuntament de Callosa de Segura i publicades en el BOP de data 18 de desembre del 2006.

SEGONA.- ÀMBIT DE LES PRESENTS BASES PARTICULARS. ORDENACIÓ VIGENT I DIRECTRIUS.

Àmbit de les Bases Particulars.- L'àmbit que constituïx l'objecte de les presents Bases Particulars, i del present concurs, **ho constituïx** el sector denominat U.E.-1 pel PGOU de Callosa de Segura, a l'efecte de possibilitar la iniciació de la tramitació d'un Programa d'Actuació Integrada en règim de Gestió Indirecta.

La Unitat d'Execució U.E.-1, d'acord amb el Pla General, és un Sòl Urbà ordenat detalladament, inclosa dins de l'Àrea de Repartiment ARA 1/13. Els seus límits són els següents:

Al Nord: Límit del Sòl Urbà.

Al Sud: Sòl Urbà.

A l'Est: Sòl Urbà i UE-2.

A l'Oest: Sòl Urbà.

Ordenació Vigent i Directrius: d'acord amb la fitxa de de planejament del PGOU els paràmetres urbanístics són els següents:

Superfície Unitat:	17.576,06 m²
Superfície vials:	4.764,27 %
Superfície Privada:	12.811,79 %
M'edificables² lucrativoa:	37.085,00 m²
Índex edificabilitat bruta:	2,11 m²/m²
Aprofitament Tipus:	2,11 m²/m²

Observacions:

- La urbanització anirà a càrrec dels particulars, previ projecte d'urbanització.
- Es podrà efectuar per fases, agafant **carrers** complets.
- El PAI podrà redelimitar i inclús subdividir el seu àmbit en distintes UE, sempre que complisca les condicions de l'article 119 del RPCV.
- Són **sòl** urbà provinent del PGOU anterior a la LRAU, exempts de cessions, per comptar amb alguns servicis urbanístics, acollint-se a l'article 10.2 A del RPCV.

Es tracta, **perquè**, de programar un àmbit de sòl ja classificat en el PGOU com a sòl urbà U.E.-1, amb una superfície total de 17.576,06 m².

En cap cas es podrà proposar una alteració del límit territorial del Sector, si no és a l'efecte de xicotetes modificacions necessàries per a dotar de coherència al mateix o millorar els seus accessos o infraestructures.

En l'annex núm.1 d'estes bases s'acompanya fitxa de Planejament i Gestió i Pla de situació, pla de delimitació i ordenació de l'àmbit assenyalat.

TERCERA.- NECESSITATS I OBJECTIUS A SATISFER PEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA.

El Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució U.E.-1 atindrà als fins propis i determinats per l'instrument de planejament local per al desenrotllament de l'esmentat àmbit residencial ordenat detalladament. El desenrotllament de l'Actuació Integrada de l'àmbit descrit en la base anterior té com a funció la seua incorporació a l'estructura general del territori d'este municipi, i al seu entramat urbà.

A estos efectes, l'Alternativa Tècnica del Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució U.E.-1 de Callosa de Segura haurà de contemplar com a mínim, els següents documents de planejament i els seus complements:

- Memòria de l'Alternativa Tècnica.
- Projecte d'Urbanització.

La Proposició Jurídic Econòmica haurà de contindre documentació suficient per a definir, amb precisió, els requisits previstos en l'article 127 de la LUV i en els articles 302 i següents del ROGTU. L'esmentada documentació detallarà amb claredat el conjunt de magnituds econòmiques del Programa, amb especial referència a les diferents partides de gastos i costos a sufragar per la propietat i al coeficient de canvi que es propose per als que retribuïsquen en sòl la labor urbanitzadora. En tot cas, s'haurà de garantir l'accés dels propietaris a tota informació que resulte rellevant per a la defensa dels seus interessos, d'acord amb el que, als dits efectes, estableix la normativa vigent.

En tot cas, el Programa haurà de contindre totes les previsions precises per a complir amb els següents objectius mínims, establits amb caràcter general per l'article 124 de la LUV:

– Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa.

Urbanitzar completament el sector objecte del programa, i realitzar les obres públiques addicionals que es **precisen**, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.

Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.

Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en el que és necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles reglamentàriament.

Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, a favor de l'administració gratuïtament.

Ordenar el repartiment equitatiu de beneficis i **càrregues** de l'actuació entre els afectats.

Establir terminis per a edificar els solars resultants, que seran més breus en cas de ser propietat de l'urbanitzador, sent açò últim un objectiu complementari.

QUARTA.- SOBRE LA POSSIBILITAT DE PRESENTAR VARIANTS.

Es contempla la possibilitat d'execució per fases en el PGOU, no obstant això, és decisió municipal l'execució per mitjà d'una única U.E., no podent-se presentar variants sobre l'àmbit de la Unitat d'Execució U.E.-1 que ha sigut ordenat detalladament des del propi Pla General de Callosa de Segura, excepte l'excepció contemplada a este efecte en la LUV relativa a ajustos de detall en algun punt perimetral, que no es consideraran variants.

QUINTA.- PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

El Projecte d'Urbanització deurà ajustar-se a les previsions de les Ordenances del Pla General i al contingut de les Normes municipals per a l'execució de les obres d'urbanització i la resta de normatives tècniques sectorials aprovades amb posterioritat i aplicables.

A) Condicions específiques de connexió i integració de la Unitat d'Execució. S'establixen les següents:

1. XARXA VIÀRIA. Les calçades es pavimentaran amb aglomerat asfàltic del tipus S20, de 6 cm. De grossària mínim, sobre una doble capa de llasts artificials de 30 cm. De grossària mínim cada una i S12 de 6 cm. com a capa de rodament. En les seues juntes amb rastells de voreres o amb aparcaments es disposaran **rígolas** de formigó. Les voreres es pavimentaran amb taulell hidràulic sobre solera de formigó de 10 cm. com a mínim, que al seu torn es disposarà sobre una doble capa de llasts artificials de 30 cm. De grossària conjunta. Es remataran amb rastells de formigó, que seran **montables** en els accessos a parcel·les, passos de vianants, rotonda i semblants.

En totes les voreres es disposarà dels corresponents escocells i arbratge. Els vials en el seu conjunt, tant calçades com aparcaments i voreres s'executaran garantint, en els seus nivells, un entroncament correcte amb els vials preexistents limítrofs.

Abans de l'inici de les obres s'acreditarà la correcció de les previsions efectuades en el projecte, tant pel que fa als materials triats com als seus grossàries i formes de posada en obra, per mitjà de la realització dels tastos, sondejos i anàlisi que **anaren** pertinents.

2. ABASTIMENT D'AIGUA I XARXA HIDRANTES. Es projectara una xarxa d'abastiment d'aigua potable a totes les parcel·les resultants, havent de realitzar el **mallado** corresponent, de manera que es pugui garantir el subministrament per recorreguts alternatius per a evitar possibles **talls** per avaries. Esta xarxa estarà degudament connectada a la xarxa limítrof existent, executant-se d'acord amb la normativa vigent.

La xarxa d'abastiment d'aigua haurà d'estar preparada per a donar servici a un **número** a determinar de **hidrantes**, tenint en compte que es distribuiran de manera que la distància mitjana per espais públics no siga major que 200 m. així com l'exigència que els edificis o establiments determinats per l'apartat 2.5 de l'apèndix 2 de la NBECPI/96, o si és el cas en el Codi Tècnic de l'Edificació (C),

aprovat per Reial Decret 314/2006, de 17 de març, hauran d'estar protegits almenys per un **hidrante**, augmentant esta dotació com a mínim en un **hidrante** més per cada 10.000 m² addicionals². Així mateix s'haurà de tindre en compte que els **hidrants** que protegissen a un edifici hauran d'estar repartits pel seu perímetre, sent fàcilment accessibles per als vehicles d'extinció d'incendis, instal·lant-se **fora** dels espais destinats a circulació i estacionament de vehicles, no estant a més cap d'ells situat a més de 100 m d'un accés a l'edifici que protegissen. Se senyalitzaran atenent a la Norma UNIX 23.033, addicionalment. S'hauran de complir les condicions establides pel Reglament d'Instal·lacions de Protecció Contra Incendis.

S'haurà de justificar que la xarxa hidràulica d'abastiment a estos **hidrants** permeta el funcionament simultani de dos consecutius durant almenys dos hores, cada un d'ells amb un cabal d'1.000 l/min i una pressió mínima de 10 m. C. D. A, tot segons referències de l'apartat 2.4. **delapèndice** 2 de la NBECPI/96, o si és el cas en el Codi Tècnic de l'Edificació (C) , aprovat per Xarxa **Decret** 3141 2006, de 17 de març. També es disposaran **preses** d'aigua per a la neteja de voreres i **carrers** i per al subministrament a camions o màquines de reg, estant dotades d'un comptador unificat que permeta controlar el consum d'aigua emprat a estos usos. Complementàriament a les anteriors, es projectara una xarxa de reg per goteig per a l'arbratge dels vials, si este es projecta, i una xarxa de reg, per goteig i/o per aspersió, per a les zones verdes que es projecten, en funció del tipus de vegetació que es trie. Igualment estes instal·lacions hauran de comptar amb comptadors de manera que es pugui controlar en el seu moment el consum d'aigua. Canonada mínima 63 mm i 10 atmosferes de pressió.

3. SANEJAMENT. El sanejament es projectarà separatiu, establint una xarxa d'evacuació d'aigües fecals, i una altra diferent d'evacuació d'aigües pluvials.

Els pous de **registre** de la xarxa d'aigües fecals seran, com a mínim, de formigó prefabricat, amb tapes de **fosa**. Les arquetes de la xarxa d'aigües fecals seran **sifòniques** i es construiran de fàbrica de rajola massissa o prefabricat. Les reixetes d'evacuació d'aigües seran de **fosa**.

La totalitat dels embornals a instal·lar hauran de ser sifònics, en l'àmbit de la unitat d'execució UE-1. Canonada mínima de 30 de PVC.

4. ENERGIA ELÈCTRICA I ENLLUMENAT URBÀ. El projecte contemplarà la dotació de **sengles** xarxes de distribució elèctrica, una en baixa tensió i l'altra en **mitja** tensió, esta última en anell, en previsió de la futura demanda de centres de transformació propietat d'abonat, que es preveu alta, en funció de l'ús comercial i de la grandària de les **botigues** previst (mitjanes superfícies).

Ambdós es projectaran d'acord amb la normativa vigent i a les instruccions corresponents de la Companyia subministradora. Es disposaran els centres de transformació que siguin necessaris. Els subministraments que es prevegen en baixa tensió es dotaran amb les fornícules corresponents.

En el cas en què la potència disponible siga inferior a la necessària, el projecte inclourà el subministrament de potència addicional des de la subestació més pròxima.

El projecte contemplarà el desviació i soterrament de totes les instal·lacions existents que siga necessari.

L'enllumenat públic de vials es projectarà a base de punts de llum conformats per columnes amb braç per a la lluminària (a designar per l'Ajuntament) i amb **altures** a definir en funció dels nivells d'il·luminació finalment determinats, amb lluminàries **cutoff** i làmpares de Vapor e Sodi d'Alta Pressió amb potència mínima de 150 w per a la instal·lació que de servei a la zona de calçada, i 100 w per a la zona de vianants si és el cas.

L'enllumenat públic de les zones verdes s'acomodarà al tipus de vegetació que es projecte, utilitzant un punt de llum diferenciat de l'empleat per a l'enllumenat de vials.

S'haurà de preveure un subministrament específic en baixa tensió per a donar servei a la instal·lació d'enllumenat públic, instal·lant-se un quadro amb almenys tres eixides, havent d'estar dotada cada una d'elles de doble protecció contra curtcircuits i **sobrecàrregues** (una de **tall** omnipolar i una altra unipolar amb calibres coordinats de manera que es faciliten les labors d'identificació de possibles avaries) a més d'una protecció contra contactes indirectes implementada amb diferencials de reenganxament automàtic.

Igualment s'haurà de preveure la instal·lació d'un reductor de **flux** centralitzat adequat a la potència finalment instal·lada.

Per part dels Servicis Tècnics de l'Ajuntament es validarà el sistema més adequat per a evitar els possibles problemes d'avaries en estes instal·lacions provocats per futures accions dels rosegadores, devent este incidir principalment sobre els propis conductors, i secundàriament en les corresponents canalitzacions. Per a l'execució de la instal·lació d'enllumenat públic s'haurà de tindre en compte especialment les prescripcions establides per la ITCBT09 del R. D. 842/2002, de 2 d'agost, pel que s'aprova el Reglament Electrotècnic per a baixa tensió, tant en les seues exigències a nivell

d'instal·lació pròpiament dita com a respecte a la corresponent obra civil. Els punts de llum separats un màxim de 20 m.

5. GAS. No s'establixen instal·lacions de gas.

6. TELECOMUNICACIONS, TELEFONIA I DADES. Es projectarà una xarxa de conduccions apta per a l'estés de les xarxes dels diferents operadors de telecomunicacions que puguin estar interessats a prestar servici en la zona d'actuació. S'hauran de preveure les connexions d'estes canalitzacions amb les instal·lacions existents si és el cas.

S'hauran d'arreglar les necessitats almenys dels operadors que en el moment de redacció de projecte d'urbanització, estiguen prestant servici en el municipi, o si no n'hi ha es justificarà documentalment la renúncia d'aquells operadors que no estiguen interessats a oferir els seus servicis en la zona d'actuació. Addicionalment i tenint en compte del que estableix la Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions, s'haurà de donar informació publica al projecte de referència, de manera que aquells operadors que pogueren estar interessats a donar servici a la zona, pogueren evidenciar el seu interés d'implantació.

Considerant el que estableix l'art. 30.1 s'obrirà un període en què es tractarà que els diferents operadors interessats arriben a un acord voluntari per a la ubicació compartida i l'ús compartit d'infraestructures. Cas que no s'arribe a este acord les condicions de l'ús compartit s'establiran Mitjançant Una Resolució de la Comissió del Mercat de les Telecomunicacions tenint en compte allò que s'ha establert per l'art. 30.3.

En el seu moment l'Ajuntament exigirà que es deixen tubs de reserva addicionals a les necessitats dels operadors que mostren el seu interés, determinant el número concret en funció de la quantitat d'operadors que finalment concórreguen.

7. ZONES VERDES. Les zones verdes es dissenyaran de manera que faciliten tant el seu manteniment com el seu posterior gaudi pels usuaris. Es dotaran amb infraestructures de reg per aspersió i/o per goteig, segons els tipus de coberta vegetal que es projecten. S'utilitzaran, si és possible, espècies autòctones, i en tot cas, adaptades a la climatologia de la zona.

Estes zones verdes hauran de quedar acabades amb semblants característiques a les executades en els sectors pròxims com el SOTA-3 i SOTA-4 .

8. RESIDUS SÒLIDS. Es dotarà de contenidors soterrats sobre calçada o vorera per a la gestió de residus sòlids. Estos contenidors seran de les mateixes

característiques dels ubicats en la resta del nucli urbà.

9. DISPOSICIÓ GENERAL PER A LES INSTAL·LACIONS. Totes les conduccions d'instal·lacions es projectaran i executaran soterrades i es dotaran amb les arquetes de registre necessàries, proveïdes de tapes de superfície perfectament identificables, que seran antivandàliques i tindran la resistència necessària, en funció de la seua ubicació, davall les voreres o davall les calçades, guardant les distàncies establides en cada cas per la normativa vigent aplicable.

La disposició de les conduccions d'instal·lacions serà preferentment davall les voreres, amb l'excepció de les d'evacuació d'aigües fecals i de pluvials, que es disposaran preferentment davall les calçades o davall les zones d'aparcament. En cas de ser impossible atendre tals disposicions, l'orde de preferència per a ubicar-les davall les voreres o davall les calçades serà el que es deriva de la relació que segueix:

*Les d'energia elèctrica, en alta i mitjana tensió, es disposaran una damunt de l'altra, sempre davall les voreres i contigües a les alineacions de les parcel·les privades.

*Les que alimenten l'enllumenat públic es disposaran sobre la vorera, prop de la línia de rastell.

* Les conduccions d'aigua potable, i les de reg d'escocells en vials, es disposaran preferentment davall les voreres, igual que les que alimenten les tomas de aigua per al reg per neteja.

*Les conduccions dels operadors de telecomunicacions, es col·locaran davall les voreres, si és possible. De no ser-ho, es disposaran davall les zones d'aparcament o davall les calçades, però en tot cas prop de les voreres.

*Les conduccions de gas, si l'amplària de les voreres impedira el seu allotjament, es disposaran davall les zones d'aparcament i pròximes a les línies de rastell.

*Finalment, les conduccions d'evacuació d'aigües, tant fecals com pluvials, es disposaran sempre davall les calçades; les fecals preferentment en el centre de les mateixes i les pluvials en els costats. El projecte contemplarà, en tot cas, les solucions tècniques més senzilles i adequades per a resoldre els encreuaments entre unes conduccions i altres en general i en especial els que es deriven de la construcció de les connexions de cada servici.

SIXTA.- PROCEDIMENT I FORMA D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.

El present concurs es regirà per les Bases Generals del terme municipal de Callosa de Segura, **les regles** i normes que resulten del contingut de les presents bases particulars, per les contingudes en la LUV, el ROGTU, i atenent a la legislació de contractes, en concret ala modalitat establida en el TRLCAP 2000, de procediment obert i per concurs.

Es regirà el procediment pel que estableix els articles 130 a 140 LUV i articles 284 a 325 ROGTU.

SÈPTIMA.- CANDIDATS A AGENT URBANITZADOR. (ART. 119 LUV)

Es remet a allò que s'ha establitz per l'ordenança de Bases Generals del terme municipal de Callosa de Segura, en concret a la seua base sèptima:

Podran ser urbanitzadors i promoure programes d'actuació les persones, físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, i reunisquen les condicions de legitimació, solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigits per la LUV i el ROGTU, per la normativa aplicable en matèria de contractació amb les Administracions Públiques i per les Bases Particulars de programació.

OCTAVA.- PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

El Projecte d'Urbanització haurà d'ajustar-se a les previsions de les Ordenances del PGOU i al contingut de les Normes municipals per a l'execució de les obres d'urbanització i la resta de normatives tècniques sectorials aprovades després de les esmentades Normes. S'adjunta Com a annex el plec de prescripcions tècniques que, en tot cas, haurà de respectar el Projecte d'Urbanització.

NOVENA.- ESTIMACIÓ DELS TERMINIS DE DESPLEGAMENT I EXECUCIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA.

Els terminis per al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada s'ajustaran al que estableix l'article 332 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

Excepte circumstàncies sobrevingudes d'importància, **darrere de** comunicació d'estes a l'Ajuntament, els terminis totals o parcials d'execució previstos no podran prorrogar-se. L'incompliment d'esta obligació essencial habilitarà a l'Ajuntament a imposar les penalitats per incompliment previstes en l'art. 143 de la LUV i en els articles 336 i següents del ROGTU i en la legislació aplicable en matèria de Contractes de les Administracions Públiques.

DESENA.- INNECESSARIETAT DE L'INFORME DEL CONSELL DEL TERRITORI I EL PAISATGE.

Atés que l'àmbit objecte de programació ve classificat i ordenat detalladament en i des del propi Pla General, és inferior a 50 hectàrees i no mostra cap complexitat, no es considera necessari demanar dictamen del Consell del Territori i el Paisatge. Això, de conformitat al que estableix l'article 136.4 de la LUV.

DESENA PRIMERA.- PREVISIÓ RELATIVA AL PREU DE LICITACIÓ I A LES GARANTIES A PRESTAR PELS LICITADORS I L'ADJUDICATARI.

D'acord amb la documentació que es troba en poder de l'expedient i amb els informes tècnics realitzats, el **pressupost** estimat de licitació es determina en la quantitat de **863.321,40** euros, IVA inclòs.

A l'efecte de complir al que estableix l'article 140.1 de la LUV i 286.1 h) del ROGTU es considera, amb caràcter d'aproximació, que les càrregues del Programa podran ascendir a la quantitat de **625.413,94** euros, per **la qual cosa** la garantia provisional a constituir pels participants en el procés de licitació es fixa en la quantitat de **12.508,27 euros**, quantitat que suposa el 2 per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del Programa d'Actuació.

De la mateixa manera i en relació amb el que disposa l'art. 140.3 de la LUV, es fixa en **62.541,39** d'euros l'import de la garantia definitiva a prestar, en el seu moment, per l'adjudicatari del concurs, equivalent al 10 % de les càrregues d'urbanització, sense perjuí de la seua adaptació en funció del **pressupost** definitiu de càrregues d'urbanització, que no podrà superar el màxim establert en estes bases.

Totes les quantitats anteriors porten inclòs l'IVA.

Quant a la forma i requisits de les garanties, caldrà ajustar-se al que preveu el capítol III del títol II del Llibre I de l'RLCAP 2000, així com al que disposen els articles 55, 56, 57 i 58 del seu Reglament.

La presentació de garantia provisional s'acreditarà de la manera següent:

- Per mitjà de resguard de la tresoreria municipal, quan s'haja constituït en diners, en valors públics o en valors privats.
- Per mitjà d'aval o pòlissa d'assegurança de caució, havent de verificar-se fefaentment la personalitat i/o legitimació de la persona que firma el document en nom de l'entitat.

La garantia provisional romandrà vigent fins que s'adjudique el contracte, acordant-se la seua devolució en l'adjudicació. No obstant això, serà retinguda la de l'adjudicatari i confiscada la de les empreses que retiren injustificadament la seua proposició abans de l'adjudicació, aplicant-se el que estableix l'article 62 del RGLCAP.

Si l'adjudicatari optara, si és el cas, per aplicar l'import de la garantia provisional a la definitiva, haurà de ser cancel·lada la garantia provisional simultàniament a la constitució de la garantia definitiva.

En tot cas, la garantia provisional respondrà del manteniment de les proposicions presentades pels licitadors fins a l'adjudicació i la de la proposició de l'adjudicatari fins a la formalització del contracte. Per a l'adjudicatari del present concurs el dit percentatge quedarà afecte el pagament del que estableix la clàusula de garantia definitiva.

La garantia definitiva es constituirà prèviament a l'atorgament del contracte d'adjudicació d'agent urbanitzador, i la seua constitució i efectes es regiran pel que disposa la TRLCAP/00 i el seu reglament.

Podran comprometre's garanties addicionals respecte de les ofertes complementàries i es constituiran de la mateixa manera que la definitiva.

DESENA SEGONA.- MODEL DE PROPOSICIÓ A PRESENTAR PELS INTERESSATS.

En el seu moment les proposicions per a prendre **part** en el Concurs hauran de ser redactades en idioma espanyol i es presentaran en tres sobres tancats, acompanyant instància que podrà ajustar-se al model establert en l'annex a estes bases.

DESENA TERCERA.- CONTINGUT DE LA PROPOSICIÓ A PRESENTAR PELS INTERESSATS.

SOBRE A “DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA. ACREDITACIÓ DE CONDICIONS PER A PARTICIPAR EN EL CONCURS”.

Es presentarà en sobre tancat i segellat, ajustant-se a allò que s'ha determinat en l'article 300.1 del ROGTU, en relació a allò que s'ha disposat als efectes i concurrents en la LUV. En el citat sobre figurarà, per a la seua identificació, etiqueta assenyalant:

“ACREDITACIÓ DE CONDICIONS, DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA, PER A PARTICIPAR EN EL CONCURS PER AL DESENROTLLAMENT DE L'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ U.E.-1 DEL P.G.O.U.”

1. En el s'incorporaran els documents següents:

a) Aquells que acrediten la personalitat jurídica de l'aspirant i, si és procedent, la seua representació.

b) Els documents que acrediten els requisits de solvència tècnica i professional, econòmica i financera, d'acord amb els exigits per les bases particulars reguladores del concurs.

c) Declaració responsable de no trobar-se sotmés a cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa, incloent expressament la circumstància de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents, i de no haver participat en la redacció, investigació o desenrotllament de l'ordenació sobre la qual se sustenta l'actuació.

d) **Resguard** acreditatiu de la garantia provisional.

e) Els concursants estrangers hauran d'adjuntar una declaració de sotmetiment **expresse** a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol orde, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, pogueren sorgir durant el procediment d'adjudicació i durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada,

amb renúncia expressa, si és procedent, al fur jurisdiccional estranger que poguera correspondre-li.

f) Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver-se practicat o intentat practicar els avisos a què es referix l'article 134.4 de la LUV. A estos efectes, el llistat de titulars i domicilis fiscals serà facilitat per esta corporació a tot aquell que, iniciat el període de licitació, manifeste per escrit davant d'este Ajuntament la seua intenció de formular proposició per a obtindre l'adjudicació de la condició d'Agent Urbanitzador.

En tot cas, amb caràcter previ a la formalització del contracte administratiu, l'Ajuntament de Callosa de Segura requerirà a l'adjudicatari proposat la justificació documental íntegra de tals extrems.

En referència a l'Artº 133.2 de la LUV, cada concursant no podrà presentar mes d'una proposició. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si **ho ha** fet individualment o figurar en més d'una agrupació. L'incompliment d'estes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes de programa presentades per este.

SOBRE B: "ALTERNATIVA TÈCNICA".

Es presentarà en sobre obert, d'acord amb el que preveu l'article 300.3 del ROGTU, en relació a allò que s'ha disposat als mateixos efectes en la LUV, i s'acompanyarà del seu contingut en suport informàtic.

Contindrà tres còpies de la documentació integrant de la mateixa, alhora que l'Alternativa Tècnica estarà conformada, com a mínim, pels projectes o instruments urbanístics descrits en la base TERCERA.

SOBRE C "PROPOSICIÓ JURÍDICO-ECONOMICA".

En el sobre figurarà:

*"PROPOSICIÓ JURÍDIC ECONÒMICA. **CONCURS** PER AL DESENROTLLAMENT DE L'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ U.E.-1 DEL P.G.O.U."*

La proposició juridicoeconòmica, que es presentarà en plica tancada, en virtut del que preveu l'article 300.2 del ROGTU.

El model d'instància inclosa en el sobre serà el previst en **annex** a les presents Bases Particulars. En atenció a l'anteriorment assenyalat la Proposició Jurídica Econòmica inclourà necessàriament la documentació relativa als aspectes següents:

a) Regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la modalitat de retribució al promotor i informació suficient que permeti als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporta per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució, que es concretaran segons l'Artº 302.1 del ROGTU, en els continguts següents:

1. Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament que incidisquen en la determinació dels drets d'adjudicació, com ara dimensions de parcel·la mínima de resultat, Aprofitament Subjectiu i superfície mínima de terreny d'origen necessaris per a resultar adjudicatari de parcel·la resultant o de quota indivisa.

2. **Import** global de les càrregues d'urbanització i del coeficient de canvi.

3. Informació sobre la possibilitat d'optar per la modalitat de retribució en diners, i mode, condicions i termini per a l'exercici d'eixa opció de retribució.

4. Estimació preliminar de la repercussió unitària per metre quadrat dels gastos variables i de la indemnització individualitzada que corresponga als interessats per construccions i plantacions que hagen de desaparèixer o per altres conceptes.

b) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació i a disposició de l'urbanitzador, siguin de la seua propietat o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, amb garantia **real** inscrita en el **Registre** de la Propietat, al compliment de les obligacions pròpies del dit urbanitzador, en ocasió de la firma del contracte, per a assegurar l'execució dels objectius imprescindibles o complementaris del programa. L'afecció es traslladarà a les finques de resultat que s'adjudiquen **darrere de** la reparcel·lació.

c) **Full resum** de les dades econòmiques rellevants, segons model que s'acompanya Com a annex.

d) La documentació necessària per a determinar amb claredat les magnituds econòmiques del programa, diferenciant els aspectes següents:

a) **Pressupost** de licitació de l'obra d'urbanització: amb l'abast previst en l'article 168.1.A i b., de la LUV.

b) Cost de projectes: cost de redacció i **direcció** dels projectes tècnics, especificant cada projecte, que es referix l'article 168.1.C. De la LUV.

c) Gastos de gestió: gastos de gestió de l'urbanitzador, calculats en un percentatge del que represente la suma de les partides corresponents a conceptes anteriors.

d) **Benefici** de l'urbanitzador: **benefici** empresarial de l'urbanitzador, calculat en un percentatge de la suma dels conceptes expressats en els apartats anteriors, que, en cap cas, podrà superar el 10%.

e) **Càrregues** d'urbanització: **càrregues** d'urbanització que l'urbanitzador es compromet a repercutir, com a màxim, als propietaris afectats pels conceptes anteriorment expressats.

f) Coeficient de canvi: **part** alíquota de l'aprofitament objectiu, expressada en tant per u, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl per les càrregues d'urbanització, aplicable respecte als propietaris acollits a la dita modalitat de retribució.

g) Preu del sòl a l'efecte de canvi: preu del sòl a què, en coherència amb el coeficient de canvi, es descomptaran de les càrregues d'urbanització els terrenys d'aquells propietaris que retribuïsquen amb ells a l'urbanitzador.

h) Finançament: condicions de finançament oferides per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització aquells propietaris que acollits a elles, si és el cas, recolzades per una entitat financera degudament **registrada**.

DESENA QUARTA.- TERMINI I LLOC PER A LA PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS.

El termini per a la presentació de sol·licituds serà de tres mesos des de la remissió de l'anunci de concurs al Diari Oficial de la Unió Europea, la data exacta de la qual s'indicarà en l'esmentat anunci del concurs que haurà de publicar-se en el Diari Oficial de la Unió Europea, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, de conformitat amb el que estableixen els articles 132 i 133.3 de la LUV i 291 del ROGTU.

Els documents seran aportats en el **Registre** Municipal en dies i hores hàbils.

Ajuntament de Callosa de Segura.
Plaça d'Espanya, 1
03360 CALLOSA DE SEGURA
(Alacant)

Si l'últim dia de termini coincidira en dissabte, s'entendrà inhàbil a estos efectes computant-se l'endemà hàbil.

DESENA QUINTA.- DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA DEL COMPLIMENT DELS CRITERIS DE SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA, TÈCNICA I PROFESSIONAL, EXIGIBLES ALS CONCURSANTS.

1. Criteris d'avaluació de la solvència econòmica i financera:

La solvència econòmica i financera dels aspirants a Agent Urbanitzador podrà ser justificada per un o més dels mitjans següents:

- a) informe d'institucions financeres o, si és procedent, justificant l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- b) Si es tractara de persones jurídiques, presentació dels **comptes** anuals o d'extracte de les mateixes, en el cas en què la publicació d'estes siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert.
- c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si és procedent, sobre el volum de negocis relacionat amb el desenrotllament i la promoció d'actuacions semblants que són objecte de concurs, corresponent com a màxim als tres últims exercicis.

Si per raons justificades l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències mencionades, podrà acreditar la seua solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que l'administració considere suficient, podent basar-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establerts entre ells. A estos efectes, les agrupacions d'interés urbanístic podran acreditar la seua solvència

econòmica i financera amb l'acreditació de la titularitat registral dels drets sobre els terrenys que van servir de base per a la seua constitució.

La justificació de la solvència econòmica i financera de les agrupacions d'interès econòmic, unions temporals d'empreses o altres agrupacions de persones naturals o jurídiques que decidisquen concórrer conjuntament al concurs podran basar-se en els requisits de solvència de, almenys, un dels seus membres.

2.- Criteris per a l'avaluació de la solvència tècnica i professional:

La justificació de la solvència tècnica i professional de l'urbanitzador s'acreditarà per un o més dels mitjans següents:

- a) Presentació d'una relació dels programes d'actuació integrada promoguts i gestionats pel concursant.
- b) Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador, que vaja a participar en la gestió del programa d'actuació integrada, i especialment dels responsables del control de qualitat.
- c) Titulacions acadèmiques i professionals del personal de **direcció** de l'urbanitzador.
- d) Declaració que indique la mitjana anual de personal, amb menció, si és el cas, del grau d'estabilitat en l'**ocupació** i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.
- e) Declaració del material, instal·lacions i **equip** tècnic amb què **compte** l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.
- f) Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada, incloent els mitjans d'estudi i investigació de què es dispose.
- g) Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada.

Si per raons justificades en cada cas concret l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències sol·licitada per l'ajuntament, podrà acreditar la seua solvència tècnica i professional basant-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establits entre ells, havent de demostrar en este cas davant de l'ajuntament que comptarà amb els mitjans necessaris per a l'execució del programa d'actuació integrada, presentant els compromisos o documents d'anàloga naturalesa que hagen subscrit entre ambdós. L'anterior s'aplicarà, en tot cas, quan concórrega a la licitació una agrupació d'interès urbanístic.

La justificació de la solvència tècnica i professional de les agrupacions d'interés econòmic, unions temporals d'empreses o altres agrupacions de persones naturals o jurídiques que decidisquen concórrer conjuntament al concurs podrà basar-se en els requisits de solvència de, almenys, un dels seus membres.

DESENA SEXTA.- RECEPCIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ.

Acabat el termini de recepció de proposicions, el funcionari responsable del **registre** corresponent expedirà una **certificació** relacionada de la documentació rebuda o de l'absència de licitadors, si és el cas, la que conjuntament amb aquella remetran al secretari de la **taula** d'estudi de les propostes.

Si s'haguera anunciat la remissió per correu, amb els requisits establits en l'article 80.4 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, tan prompte com siga rebuda i, en tot cas, transcorregut el termini de deu dies indicat en el mateix, el cap de l'oficina receptora expedirà **certificació** de la documentació rebuda per a remetre-la, igualment, al secretari de la **taula** d'estudi de les propostes.

DESENA SÈPTIMA.- TAULA D'ESTUDI DE LES PROPOSTES.

Aplicant els criteris del TRLCAP/00, per a l'examen i valoració de les proposicions dels licitadors, l'òrgan de contractació estarà assistit per una **taula** d'estudi de les propostes. Esta **taula** estarà composta per:

- L'alcalde - President de la corporació municipal, o membre en qui delegue,
Vocals:
- El secretari de la corporació, o persona que legalment **li substituisca**.
 - El Tècnic al servici de l'Ajuntament, o si no n'hi ha a designar pel president de la corporació.
 - El regidor de medi ambient o d'hisenda (si existira), o persona en qui delegue.
 - El regidor d'obres, o persona en qui delegue.

Esta **taula** podrà demanar en qualsevol temps els assessoraments de tercers experts membres o no dels servicis de la corporació, quan **ho estime** oportú.

DESENA OCTAVA.- CRITERIS OBJECTIUS D'ADJUDICACIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA.

D'acord amb el que disposa l'article 312.2.C del ROGTU, en relació amb el que estableix el número 3 del mateix article, es decidix que la puntuació de l'Alternativa Tècnica representarà el 50 per cent del total de la valoració del concurs, **aconseguint** la puntuació de la Proposició JurídicoEconòmica el 50 per cent restant.

D'acord amb el que exposa i amb el que estableix l'article 312.5 del ROGTU, els elements susceptibles de valoració de l'Alternativa Tècnica, que podran **aconseguir** en conjunt un màxim de 50 punts, s'avaluaran d'acord amb els criteris següents:

1. La qualitat tècnica de la solució proposada per a la urbanització representarà el 50 per cent del total, per **la qual cosa** podrà **aconseguir** un màxim de 25 punts.
2. La resolució de la integració de l'actuació en el seu entorn i millor estructuració de dotacions públiques i espais lliures representarà un 20 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 10 punts.
3. La qualitat tècnica de les solucions proposades per a la urbanització representarà un 10 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 5 punts.
4. El **número, disseny**, ubicació i qualitat de les vivendes sotmeses a algun règim de protecció que es comprometa a promoure l'urbanitzador representarà un 5 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 2'5 punts.
5. La inversió en Programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa representarà un 5 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 2'5 punts.
6. El termini, els compromisos d'edificació simultània a la urbanització, els compromisos addicionals assumits per l'urbanitzador i els mitjans per al control de les diferents prestacions representaran, en conjunt, un 10 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 5 punts.

Els elements susceptibles de valoració de la Proposició juridicoeconòmica que, tal com s'ha assenyalat, podran **aconseguir** en conjunt un màxim de 50 punts, s'avaluaran d'acord amb els criteris següents:

1. L'import de les càrregues d'urbanització per metre quadrat d'edificabilitat representarà un 40 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 20 punts.
2. La valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi i de determinar la proporció d'aprofitaments que han de constituir la retribució de l'urbanitzador quan procedisca i la major proporció de terrenys afectes amb garantia **real** al compliment de

les obligacions especials d'edificació representarà un 40 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 20 punts.

3. Els compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides per l'urbanitzador representaran un 20 per cent del total, **la qual cosa** li permetrà **aconseguir** un màxim de 10 punts.

Per a la precisió d'estos criteris s'ha considerat la necessitat dotar al Sector d'una urbanització de qualitat, **la qual cosa** no aconsella primar excessivament la variable relativa a les càrregues d'urbanització. Paral·lelament, s'ha optat per un tractament neutre de la variable relativa a la valoració dels terrenys, per a no incentivar clarament l'opció de dedicar un excés de recursos a este extrem, en detriment de la seua dedicació a la qualitat de la urbanització. En tot cas, tampoc pareix aconsellable primar l'assumpció d'obligacions especials d'edificació.

DESENA NOVENA.- PUNTUACIÓ MÍNIMA QUE HAURAN DE SUPERAR LES ALTERNATIVES TÈCNIQUES.

En compliment del que disposa l'apartat k) del número 1 de l'article 286 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, es fixa en el 50% de la total puntuació obtenible el mínim que han de superar les Alternatives Tècniques perquè puguen ser sotmeses a valoració les Proposicions JurídicoEconòmiques que les desenrotllen.

VINTENA.- ADJUDICACIÓ CONNEXA O CONDICIONADA.

En principi no es preveu la necessitat produir-se una eventual adjudicació condicionada, a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions urbanístiques. D'entendre's necessari en l'elaboració de les Alternatives, es procedirà d'acord amb el que disposa l'Artº 139 de la LUV.

VINTENA PRIMERA.- NATURALESA DEL CONTRACTE I PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ I CARÀCTER JURISDICCIONAL.

El contracte a subscriure entre l'adjudicatari del concurs i l'Ajuntament tindrà caràcter d'administratiu especial, d'acord amb el que disposa la legislació de Contractes de les Administracions Públiques.

En tot cas, l'Ajuntament ostentarà les prerrogatives que li reconeix la legislació de contractes de les Administracions Públiques i, com a mínim, les d'interpretar els contractes administratius, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar els termes de l'adjudicació per causes imprevistes o no previstes en les Bases i que siguen d'interés públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'esta, de conformitat amb les causes, procediment i efectes i establits en la Llei Urbanística Valenciana i en el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

VINTENA SEGONA.- ORDE JURISDICCIONAL COMPETENT.

L'orde jurisdiccional competent per a conéixer de les qüestions que puguen suscitar-se en la preparació, resolució i execució de l'esmentat contracte administratiu especial entre l'Administració Municipal i l'agent urbanitzador serà el contenciós-administratiu, tal com estableix l'art. 2.b) de la LRJCA 29/1998.

VINTENA TERCERA.- EFECTE SUSPENSIU.

La publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV) de l'anunci de l'aprovació de les bases particulars de programació, produirà els efectes suspensius de l'atorgament de llicències i de nous programes a què es referixen els articles 101.2 i 103 de la LUV, respectivament, referit a l'àmbit a programar i sense perjudi de l'efecte suspensiu del propi acord municipal en virtut de l'article 101.1 de l'esmentat text legal.

VINTENA QUARTA.- ENTRADA EN VIGOR.

Les presents bases particulars adquirixen validesa amb l'aprovació municipal i la seua eficàcia quedarà demorada fins a la publicació en el DOCV.

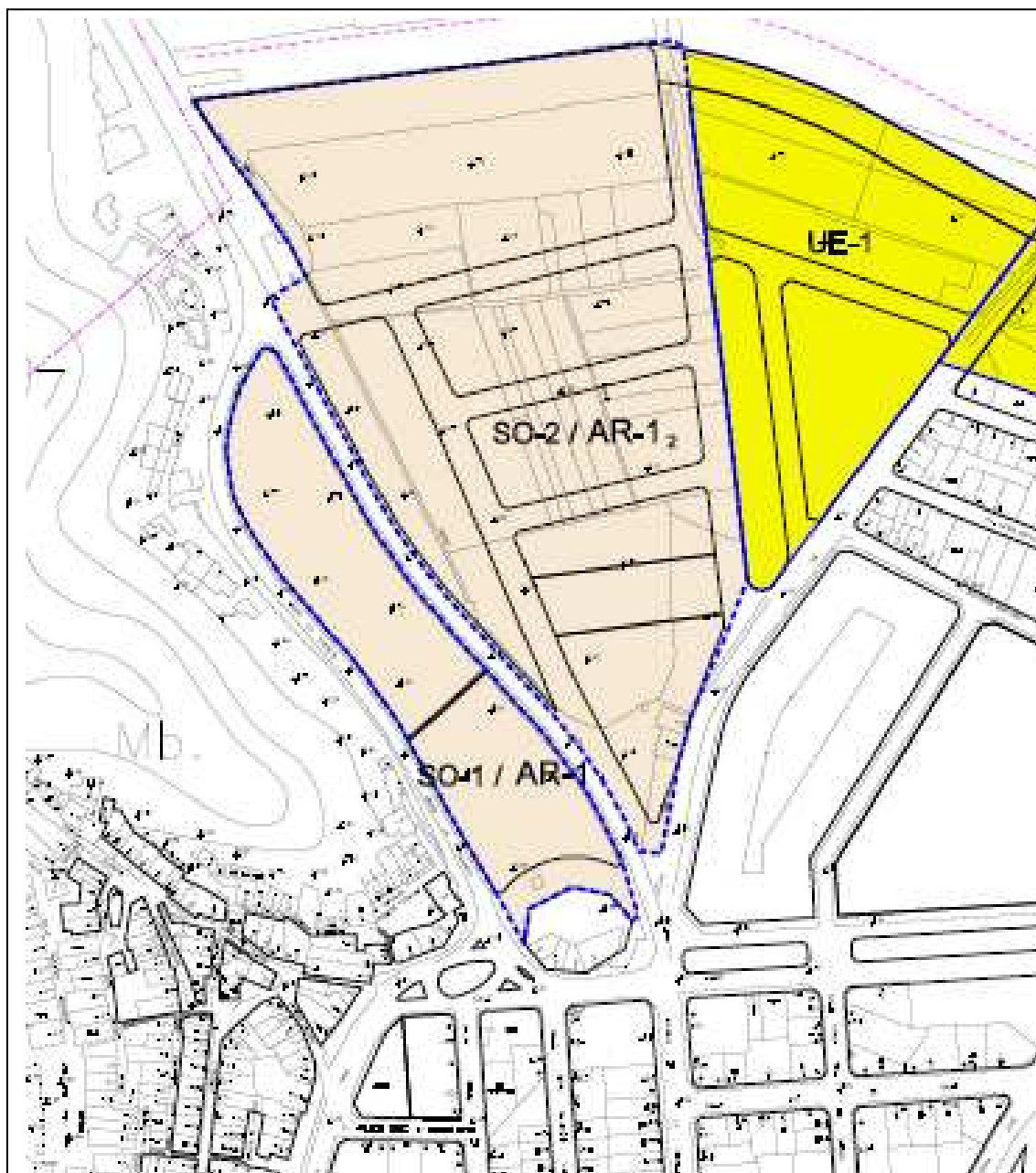
Callosa de Segura, 18 de gener del 2010.

L'ALCALDE.

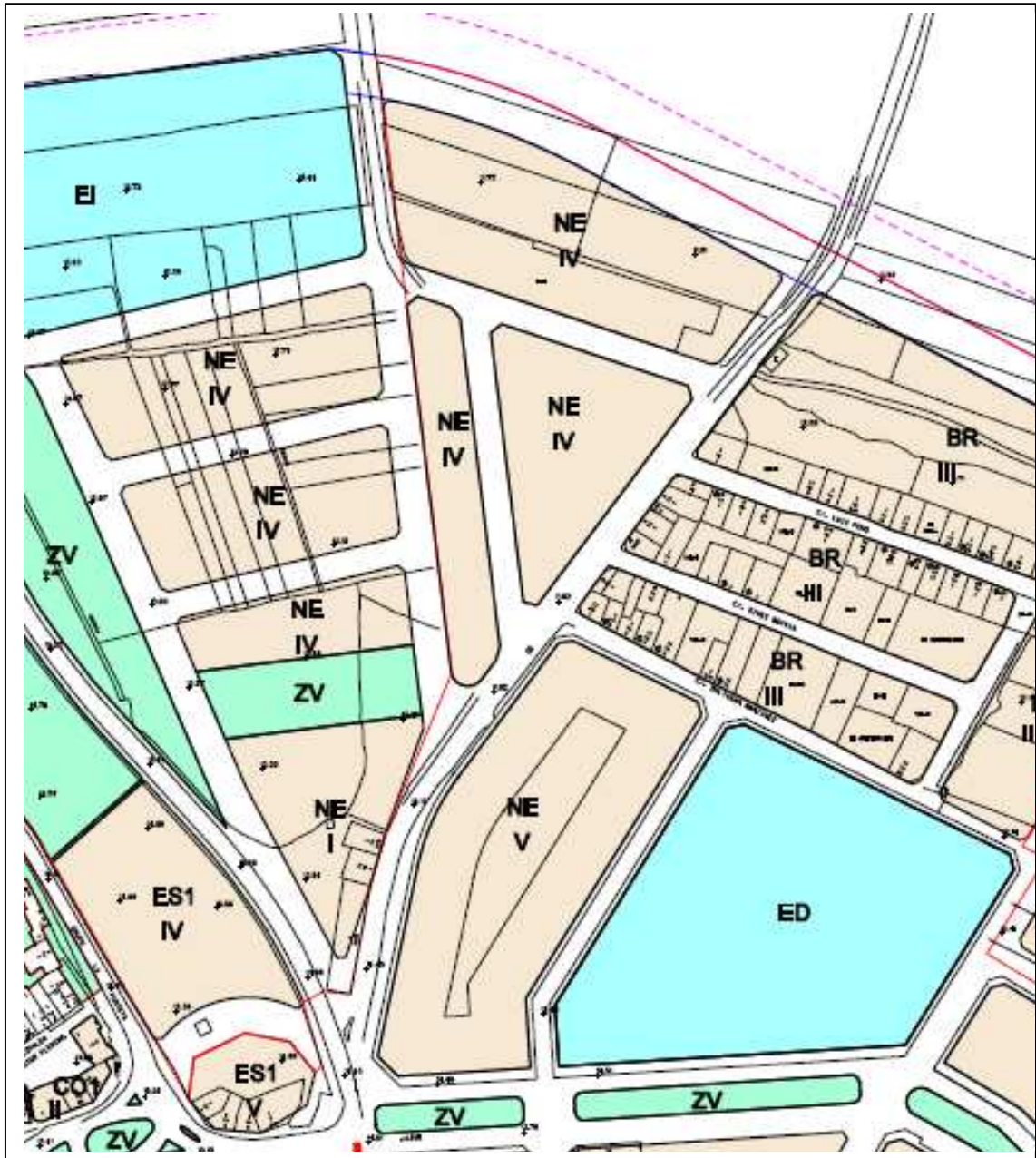
ANNEXOS:

- Paràmetres fonamentals del PAI. Pla de situació i d'ordenació detallada, i fitxa de la unitat segons el PGOU.

Pla de Gestió:



Pla d'Altures i Qualificació:



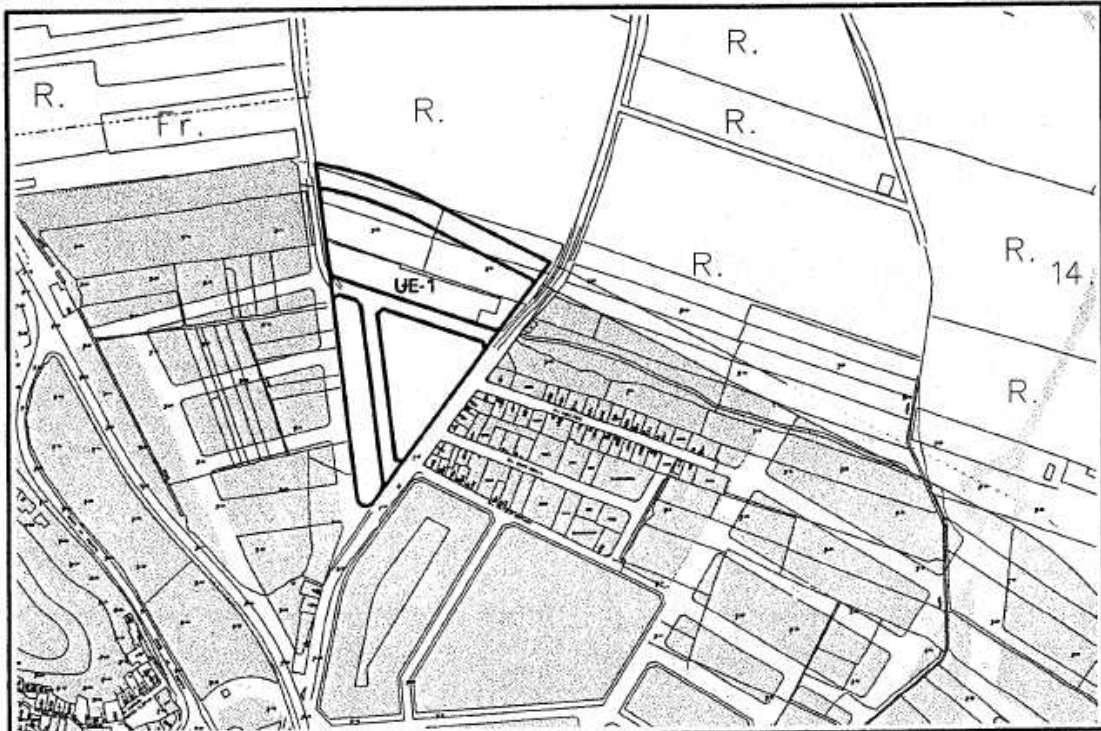
	Limite del Suelo Urbano					
	Limite del Suelo Urbanizable					
	Limite de Barrios con Suelo No Urbanizable					
	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN					
	Nº de Alturas Permisas	CO1	Comisa Zona 1	CH	Casco Histórico	
	Calle con 3 Alturas Permisas	CO2	Comisa Zona 2	CT	Casco Tradicional	
	Calle con 4 Alturas Permisas	CO3	Comisa Zona 3	ES1	Ensanche Globalista	
	Calle con 5 Alturas Permisas	CO4	Comisa Zona 4	ES2	Ensanche	
	Calle con 6 Alturas Permisas	COB	Comisa Borde	ES3	Ensanche Sur	
				NE	Nuevo Ensanche	
				BR	Barrio Residencial	
				BX	Barrio Industrial	
					Polígono Industrial	
					S. Urbanizable Sin Ordenación Pormenorizada	
					ZV	Dotaciones de la Red Estructural
					ED	Equipamiento Deportivo
					EE	Equipamiento Educativo
					EC	Equipamiento Cultural
					EA	Equipamiento Asistencial/Religioso
					EI	Equipamiento Institucional
					SI	Servicios Urbanos e Infraestructuras

Fitxa del sector SOTA1:

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 1 ÁREA DE REPARTO AR 1/13	UE 1
--------------------------------------------------------------------------	-------------

Superficie Total:	17.576,06 m2
Superficie Viales:	4.764,27 m2
Superficie Privada:	12.811,79 m2
m2 edificables lucrativos:	37.085,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	2,11 m2/m2
Aprovechamiento Tipo:	2,11 m2/m2
Observaciones:	
1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.	
2.- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.	
3.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artío 119 del RPCV	
4.- Son suelo urbano proveniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbnísticos, acogiéndose al artío 10.2 A del RPCV	



Fitxa de Classificació Zona UE1:

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.					
CLASIFICACIÓN			ZONA		GRADOS
SUELO URBANO			NUEVO ENSANCHE	NE	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES		
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.B.		
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----		
3	OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----		
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL	
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE LIBRE	SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	9 ----		
8	PARCELA MÍN. (m2)		150		
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A	
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.	
11	APARCAMIENTO	OBLIGATORIO		OBLIGADO A APARCAMIENTO. Nº VIVIENDAS > 3	
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL			
13 USOS PROHIBIDOS (*) 1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS 4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES					
14 OBSERVACIONES:					