

# **BASES PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR 7 DEL PG DE ASPE**

Ayuntamiento de Aspe  
Julio 2013

Bases rectificadas mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria núm. 2013000012, de fecha 24 de septiembre de 2013

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

El presente contrato tiene por objeto el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada que se especifica en las presentes Bases Particulares, en las que se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico del Sector 7 del Plan General de Aspe.

## **BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO**

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares y Bases Generales para la Adjudicación de los Programas de Actuación Integrada (en adelante Bases Generales), serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, y las Bases Generales de Programación.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el capítulo V del título II del libro IV del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y las establecidas en el Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación.

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

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

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación es la que figura en el apartado B del anexo I y se corresponde con el Plan Parcial Modificativo del Sector 7 del Plan General de Aspe, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de marzo de 2004 y publicado en el BOPA nº 119 de fecha 26 de mayo de 2004.

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

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

Se persigue desarrollar el Plan Parcial Modificativo, permitiendo el desarrollo de la Ciudad hacia el Este, rompiendo el obstruccionismo que produce una zona en la cual existen 21.189 m<sup>2</sup>, de superficie consolidada de industrias, equivalente a un 10,73% de la superficie bruta del Sector, todo ello de forma obsoleta y sin la infraestructura necesaria.

El Sector 7 tiene un gran potencial económico estando estratégicamente comunicado tanto con el suelo urbano como con los viarios de acceso y comunicación con la Autovía A-31 a través de la CV-847, la cual pasará a la condición de travesía.

Deberá realizarse una propuesta de urbanización que permita un desarrollo urbano armónico, creando un suelo industrial y terciario de alta calidad, pero sin infraestructuras o elementos superfluos y con el menor coste posible atendiendo a la actual coyuntura económica, aprovechando al máximo las condiciones naturales y de accesibilidad del territorio.

Los condicionantes técnicos a tener en cuenta en la elaboración del proyecto de urbanización se encuentran detallados en el C) del Anexo I de estas Bases y en el correspondiente Plan Parcial.

El Sector 7 ya fue adjudicado en el año 2001, habiendo sido resuelto el contrato con el anterior adjudicatario el 28 de noviembre de 2012 tras el pertinente procedimiento administrativo, por ello, y debido a la cantidad de edificaciones consolidadas existentes en dicho ámbito y la necesidad de fomentar el crecimiento de empleo y las licencias para el ejercicio de actividades en el mismo, se ha convertido en una prioridad municipal el dar salida al suelo industrial del Sector 7. Al estar la ordenación pormenorizada ya aprobada desde 2004, se solicita en las presentes Bases que simultáneamente con el Proyecto de Urbanización, se acompañe el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con la finalidad de proceder a la mayor brevedad posible a la tramitación simultánea de los mismos e inicio de las obras de urbanización.

En el presente año ya fueron licitadas las Bases de Programación quedando desierto el concurso por ausencia de licitadores, al superar el coste de desarrollo, el tipo de licitación establecido en las anteriores Bases, siendo por ello redactadas de nuevo las presentes.

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

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador estará obligado a:
- Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.
  - Deslindar las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto y proceder al replanteo de las parcelas de resultado una vez se apruebe la reparcelación.
  - En caso de existir, efectuar un estudio fehaciente de las parcelas semi-consolidadas, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.
  - Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.
  - Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.

- Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
- Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes (carreteras, ferrocarril, barrancos y otros)
- Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.
- Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente el ámbito que constituye el objeto del Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa (definiéndose, a nivel general, aquellas obras necesarias para garantizar los servicios urbanísticos y su conexión con las infraestructuras generales).

c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:

- Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación.
- Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
- Incluir en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias que fuesen necesarias.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente.

e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración gratuitamente. A estos efectos:

- El Urbanizador efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.
- Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, levantado la correspondiente Acta de entrega.
- Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma deberá ser asumido por todos los propietarios afectados.

f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público del suelo a favor de la administración actuante de forma gratuita.

g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.

h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, incluyendo un cronograma en el que se indique expresamente el plazo de edificación de los terrenos propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa.

Todo ello de conformidad con lo establecido en apartado C del anexo I

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

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

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

Los descritos en el Plan Parcial Modificativo del Sector 7.

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

Los descritos en el Plan Parcial Modificativo del Sector 7.

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

1. Los objetivos de edificación privada son los establecidos en el apartado G del anexo I.

2. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios, las condiciones estéticas de la edificación, así como la reserva de aparcamientos, serán los establecidos en el correspondiente Plan Parcial y en concreto, los establecidos en al apartado G del anexo I.

3. Se establece la obligación de simultanear la urbanización y la edificación en el porcentaje mínimo establecido en el apartado G del anexo I.

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

El aspirante a urbanizador aportará los documentos siguientes:

Programa de Actuación Integrada  
Proyecto de Urbanización  
Proyecto de Reparcelación

Todos ellos respetando los contenidos establecidos en el correspondiente Plan Parcial y en el apartado H del anexo I.

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

El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en la Base 12 de las Bases Generales, con las precisiones y contenido indicado en el Anexo I.

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

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

Dicho precio no podrá ser superado por los licitadores en su oferta.

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

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

- A) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización.
- B) Plazo máximo de edificación de los solares contado desde la recepción de las obras de urbanización.

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

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según lo dispuesto en la Base 6 de las Bases Generales.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público.

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

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por los medios establecidos en la Base 7 de la Ordenanza Reguladora de las Bases Generales para la Adjudicación de los Programas de Actuación Integrada aprobada por el Ayuntamiento de Aspe en fecha 28 de julio de 2012 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 188 de fecha 1 de octubre de 2012 .

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

La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por los medios establecidos en la Base 8 de las Bases Generales.

## **BASE XVI. GARANTÍAS.**

1. No se exige garantía provisional.

2. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público, se establece en un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

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

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el plazo y lugar que se establece en el apartado L del anexo I, sus proposiciones, integradas por **TRES SOBRES**, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la forma y contenido establecido en la Base 11 de las Bases Generales.

2. El **Sobre nº 1** contendrá la documentación relativa al concursante, con el contenido concreto indicado en la Base 11 de las Bases Generales, ordenado y con índice.

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

4. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, ni formular variantes. 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.

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

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

Igualmente, deberán realizarse las notificaciones a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos en la reparcelación, en los términos previstos en el artículo 166 de la LUV.

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

La Documentación Técnica del Programa de Actuación Integrada que se contendrá en el **Sobre nº 3**, tendrá el contenido establecido en la Base 11 y 12 de las Bases Generales.

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

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

La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación indicada en la Base 11 **Sobre 2**, de conformidad y en relación con los aspectos establecidos en el apartado N del anexo I:

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

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

No se admiten.

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

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

#### **BASE XXII. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA**

1. La mesa de Contratación para la Adjudicación del Programa, se constituirá conforme a lo establecido en la Base 16 de las Bases Generales.

2. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, por el ayuntamiento se procederá a la calificación de los documentos presentados por los concursantes en el sobre nº 1, pudiendo pedir de cada licitador la corrección de aquellos defectos u omisiones que sean enmendables, en un plazo improrrogable de tres días.

3. Una vez calificada la documentación y corregidos, si procede, los errores detectados, se procederá a constatar para cada licitador la concurrencia de los criterios de selección por medio del examen de la documentación acreditativa exigida en las bases reguladoras, teniendo que pronunciarse motivadamente acerca de la admisión o inadmisión de cada uno de los concursantes.

4. Se procederá a continuación a la obertura, en acto público, de las propuestas de programa presentadas por cada concursante, que serán sometidas a examen de los servicios técnicos municipales para la emisión del oportuno informe. El secretario de la corporación local alzará acta de obertura de plicas, dando fe sobre la legalidad de las actuaciones practicadas.

5. El Programa de Actuación Integrada se aprobará condicionado a la efectiva realización de las obras señaladas en el apartado P del anexo I.

6. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada, deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva conforme a lo establecido en la Base XVI y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como justificante de haber ingresado la correspondiente tasa por servicios urbanísticos para la tramitación de programa y haber abonado al anterior adjudicatario el importe al que se refiere el apartado C) del punto P del Anexo I de estas Bases.

### **BASE XXIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

1. En el plazo de **un mes** a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.

2. El contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes. En todo caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán asumidos por el Urbanizador.

3. Si por causa imputable al Urbanizador no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del mismo, siguiendo a tal efecto el procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público.

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

No se es preceptivo tal dictamen al no comprender el Programa un ámbito superior a 50 hectáreas.

#### **BASE XXV. CUMPLIMIENTO.**

1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.

6. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

#### **BASE XXVI. RESOLUCIÓN**

1. Son causas de resolución del contrato las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público, así como las derivadas de la incapacidad legal sobrevinida del Urbanizador y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

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

a) La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva.

b) La no formalización del contrato en plazo.

c) La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos fijados en las Bases Generales y Particulares de programación, y demás plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y las normas que la desarrollen.

d) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.

e) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

f) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

g) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

h) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

i) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

j) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de

exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.

k) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar el Programa de Actuación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.

l) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 60 de la Ley de Contratos del sector público.

m) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.

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

o) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.

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

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

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

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

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

3. Para la resolución del Contrato entre el Ayuntamiento y el Urbanizador será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje.

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

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

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

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

#### **BASE XXVIII. JURISDICCIÓN COMPETENTE**

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

## ANEXO I

### A) OBJETO DEL CONTRATO

Ámbito de actuación	Sector 7 "Carretera de Alicante" del PGOU de Aspe.
Número de Expediente	000007/2013-URB

### B) ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>Documentación urbanística</b>	
Planeamiento supramunicipal	No hay.
Planeamiento General	Plan General de Ordenación Urbana de Aspe de fecha 24 de mayo de 1995
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial Modificativo aprobado por la CTU en fecha 15 de marzo de 2004
<b>Parámetros urbanísticos</b>	
Superficie del ámbito	197.461 m <sup>2</sup>
Área de Reparto	197.461 m <sup>2</sup>
Clasificación	Urbanizable
Calificación	Uso característico industrial. Usos compatibles: terciario y vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria o actividad terciaria.
Aprovechamiento Tipo	0,7699 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Red Primaria	29.668 m <sup>2</sup>
Red Secundaria	78.996 m <sup>2</sup>
Red Primaria no computable	8.911 m <sup>2</sup>
Zona verde computable	24.043 m <sup>2</sup>

### C) MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

<b>Transformación jurídica de las fincas</b>	
<b>Obras generales</b>	
<b>Descripción</b>	<b><u>DEMOLICIONES Y SERVICIOS EXISTENTES</u></b>
Características	<p>Deberán definirse los servicios existentes en el interior del ámbito del Sector, debiendo definir los trazados alternativos y provisionales que deban mantenerse durante la ejecución de las obras, contemplando la correspondiente ocupación temporal de terrenos externos a dicho ámbito, si fuese necesario, incluyéndose de igual modo los caminos rurales existentes.</p> <p>Las obras de urbanización deberán incluir los vallados provisionales de las propiedades afectadas, quedando el vallado definitivo excluido de dichas obras de urbanización, debiendo sustituirse por la correspondiente indemnización a determinar en el proyecto de reparcelación, correspondiendo al titular de dicho vallado la ejecución del mismo, previa obtención de la</p>

	preceptiva licencia
Conexiones	<p>Las redes de riego existentes incluidas en el ámbito de actuación que den servicio a las parcelas agrícolas colindantes al ámbito, deberán mantenerse en un nuevo trazado.</p> <p>Todas las instalaciones de eléctricas de alta y baja tensión, telefonía, etc. que actualmente estén realizados en tendidos aéreos se realizarán subterráneos en el interior del Sector, manteniendo en todo momento dichas instalaciones en servicio durante la ejecución de las obras, eliminando dichos tendidos aéreos, una vez se realicen las diferentes instalaciones y entren en funcionamiento.</p> <p>Los apoyos de los entronques aéreos-subterráneos que resulten necesarios, se ubicarán preferentemente en el borde exterior del ámbito del Sector, debiendo garantizarse la disponibilidad de dichos terrenos mediante las correspondientes servidumbres o expropiaciones a incluir como anexo en el proyecto de urbanización.</p>
<b>Descripción</b>	<b><u>MOVIMIENTO DE TIERRAS</u></b>
Características	<p>Tanto el movimiento de tierra proyectado, como la solución técnica de los viales de borde, deberán resolverse adecuadamente, de forma que se eviten daños y/ la ocupación de las propiedades calificadas como suelo no urbanizable, o pendientes de gestión urbanístico, de manera que en ningún caso se produzcan ocupación de terrenos externos al ámbito de actuación del Sector.</p> <p>Deberá incluirse los gastos de gestión de residuos y de seguimiento arqueológico.</p>
<b>Descripción</b>	<b><u>RED VIARIA</u></b>
Características	<p>Previsión de ubicación y definición de contenedores para recogida selectiva de residuos.</p> <p>Se admitirán pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la Red Viaria propuesta.</p> <p>La ronda Este ubicada en el perímetro Oeste (Avda. Juan Carlos I) ya se encuentra ejecutada, por lo que deberá excluirse del proyecto de urbanización, debiéndose únicamente terminar y rematar la urbanización pendiente.</p> <p>Pavimento viario y encintado de aceras conforme al Plan Parcial.</p> <p>La solución al tratamiento que se de al borde perimetral deberá quedar dentro del perímetro del Sector.</p>
Conexiones	<p>La rotonda de entrada a Aspe en el acceso a la zona de actuación desde la CV-847 dispondrá de unas dimensiones mínimas de 20 m de radio en el anillo interior y de 30 m de radio el anillo exterior. La isleta triangular materializada físicamente en la misma dirección de entrada será de al menos 30 m de</p>

	<p>longitud.</p> <p>La anchura del vial en el tramo de la carretera CV-847 que pasará a la condición de travesía urbana será al menos de 20 m y con doble vía de circulación en ambos sentidos.</p> <p>En el vial nº 4 (Avda. Juan Carlos I), la acera que recae a la zona verde definida en el Plan Parcial, deberá tener el mismo pavimento que el existente en la Avda. Juan Carlos I, es decir baldosa de hormigón modelo pizarra de dimensiones 40 x 40.</p> <p>Las aceras de los viales nº 1, 2 y 3, deberán ejecutarse con el mismo tipo de pavimento que está previsto y aprobado en el proyecto de urbanización de la U.E. 1.3, es decir, adoquín prefabricado gris de dimensiones 20 x 20 x 6 cm.</p>
<b>Descripción</b>	<b>RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES</b>
Características	<p>Si bien el Plan Parcial define una red de saneamiento unitaria, el proyecto de urbanización deber prever una red separativa para pluviales y saneamiento, debido a que la red de conexión de saneamiento existente no dispone de capacidad suficiente para asumir todos los caudales que generaría una red unitaria.</p> <p>Se deberá atener al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe, por el que se declara “Aspe municipio libre de PVC”.</p> <p>Deberán cumplirse con lo condicionamientos establecidos por la Entidad de Saneamiento en el informe emitido en fecha 22 de julio de 2002, rectificado en fecha 28 de enero de 2003, para la aprobación del Plan Parcial, con sus correspondientes costes de conexión (230.850,00 €). Se solicitará informe a ésta respecto de los costes actualizados.</p> <p>La red de saneamiento se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado.</p> <p>Se incluirá la red de drenaje de las dos zonas de aparcamiento, procurando reducir el número de puntos de recogida, debiendo conectarlos a la red de pluviales.</p>
Conexiones	<p>La red de saneamiento deberá entroncar con la red en servicio de la U.E. 1.3, situada en Avda. Cortes Valencianas. De no estar ésta en servicio y/o ejecutada, dichas obras deberán anticiparse por el agente urbanizador, y liquidarse a los propietarios de la U.E. 1.3 conforme a la propuesta de canon de urbanización que se acompañe a la documentación del Programa.</p> <p>La red de pluviales deberá entroncar con la red ya ejecutada y en servicio que finaliza en la U.E. 1.2. situada en Avda. Cortes Valencianas.</p>
Otros	<p>Se tendrá en cuenta que existe un tramo de red de saneamiento que fue en su momento ejecutado por el urbanizador del Sector 6 en el Camino de la Coca y que puede ser aprovechado como parte de la red de saneamiento de este Sector. Dichos costes anticipados por el urbanizador del Sector 6 deberán abonarse a éste en el momento en el que se defina en el correspondiente</p>

	Programa.
<b>Descripción</b>	<b><u>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</u></b>
Características	<p>Por el margen izquierdo del vial definido en el Plan Parcial como V-4 se encuentra ejecutada una conducción de 200 y 150 mm de diámetro, por lo que ésta deberá de excluirse del correspondiente proyecto de urbanización.</p> <p>Se justificarán los consumos previstos para todas las conducciones proyectadas y para el conjunto de la red, y en función de ellos se justificará el cálculo hidráulico de la misma.</p> <p>Se diseñará garantizando el mallado de la red.</p> <p>El material empleado para la ejecución de esta red será de fundición.</p> <p>Los hidrantes a instalar irán soterrados.</p>
<b>Descripción</b>	<b><u>RED DE ALUMBRADO PÚBLICO</u></b>
Características	<p>Alumbrado con tecnología LED. con temperatura de color entre 3500 y 4200 °K, con corriente de excitación máxima de 500 mA de última generación, disponiendo los drivers de funcionamiento con doble nivel y rango de tensiones entre 110 y 270 v</p> <p>Los niveles de iluminación de los diferentes tipos de vía se adecuarán a lo previsto en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.</p> <p>Cada circuito dispondrá: Interruptores magnetotérmicos, Interruptores diferenciales rearmables, contactor independiente e interruptores unipolares para cada fase de salida.</p> <p>El cuadro eléctrico dispondrá de alumbrado de cuadro y toma de corriente, disponiendo dichos elementos con protecciones magnetotérmicas y diferenciales exclusivas para cada ellos, independientes de los elementos de protección generales y los de maniobra</p> <p>Se dispondrá de reloj astronómico digital tipo ASTRO NOVA DE ORBIS de última generación para el encendido y apagado automático sistema de accionamiento automático y manual del alumbrado, se dispondrán de relojes auxiliares complementarios para la eventual apagado programado parcial de los circuitos de alumbrado viario, zonas verdes y aparcamiento, que serán individuales para cada caso</p> <p>El alumbrado de viales será realizado con doble circuito trifásico constituido por interruptor magnetotérmico e interruptor diferencial general para cada uno de ellos, alternado circuitos trifásicos y fases dentro del mismo trazado.</p> <p>En zonas verdes y zonas destinadas a aparcamiento público se dispondrá alumbrado con columnas o torres altas de entre 7 y 10 metros de altura con proyectores adecuados para iluminar dichas parcelas de forma adecuada a su</p>

	<p>uso con el fin de evitar actos vandálicos</p> <p>Para el alumbrado de zonas verdes y de aparcamiento publico se dispondrán 2 circuitos independientes para cada uso e independientes de los circuitos que se prevean para el alumbrado viario, disponiendo el diseño de circuitos de manera que se puedan apagar de forma programada la mitad de los puntos de luz en cada torre de las zonas verdes y de parcelas de aparcamiento.</p> <p>Se diseñaran los conductores para que no exista ningún tramo de alumbrado con sección superior a 10 mm<sup>2</sup>, realizando toda la instalación con conductores unipolares</p> <p>Cuando existan cruces de calles cercanos de Líneas de media Tensión, Líneas de Baja Tensión y líneas de alumbrado publico y telefonía se unificará el punto de cruce de las calles de dichos servicios, cada uno con las características de las zanjas exclusivas para cada instalación, teniendo que ser realizados, en todo caso, los cruces de calle de forma ortogonal a la vía</p> <p>En las instalaciones de alumbrado público, tales como cajas generales de protección, contadores y cuadros de mando y protección estarán protegidos contra actos vandálicos con hornacina de obra y tejado inclinado con teja plana y acabado de paredes con materiales adecuados al entorno, en monocapa claro.</p>
<b>Descripción</b>	<b><u>RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO INTERNO</u></b>
Características	<p>La red de Media Tensión prevista en el Plan Parcial ya no resulta vigente de conformidad con la actual normativa eléctrica, debiendo realizarse todas las instalaciones subterráneas, tanto las existentes, como las previstas para electrificación del Sector.</p> <p>Los centros de transformación de compañía, deberán preverse en parcela privada o en espacio libre (viario AV), con objeto de posibilitar su posterior cesión a la compañía suministradora.</p> <p>Todas las parcelas deberán disponer de acceso a red de alta y baja tensión en algún punto de su frente de fachada.</p> <p>Las acometidas y suministro de los centros de transformación de abonado, existentes en el sector, se realizarán mediante canalización subterránea por parcela privada, estableciendo las correspondientes servidumbres a favor de la compañía suministradora, debiendo evitar en lo posible la creación de nuevas servidumbres subterráneas por paso de energía por parcelas de terceros</p> <p>Cuando existan cruces de calles cercanos de Líneas de media Tensión, Líneas de Baja Tensión y líneas de alumbrado publico y telefonía se unificará el punto de cruce de las calles de dichos servicios, cada uno con las características de las zanjas exclusivas para cada instalación, teniendo que ser realizados, en todo caso, los cruces de calle de forma ortogonal a la vía.</p>

	En las instalaciones eléctricas de baja tensión, tales como cajas generales de protección estarán protegidos contra actos vandálicos con hornacina de obra y tejado inclinado con teja plana y acabado de paredes con materiales adecuados al entorno, en monocapa claro.
Conexiones	Con red de suministro eléctrico externo al Sector pendiente de ejecutar. Ver apartado obras complementarias.
<b>Descripción</b>	<b><u>RED DE TELECOMUNICACIONES</u></b>
Características	<p>La red para la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones, deberá ajustarse a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de Instalación y Funcionamiento correspondiente.</p> <p>Cuando existan cruces de calles cercanos de Líneas de media Tensión, Líneas de Baja Tensión y líneas de alumbrado público y telefonía se unificará el punto de cruce de las calles de dichos servicios, cada uno con las características de las zanjas exclusivas para cada instalación, teniendo que ser realizados, en todo caso, los cruces de calle de forma ortogonal a la vía.</p> <p>En las instalaciones de telecomunicaciones tales como armarios de distribución estarán protegidos contra actos vandálicos con hornacina de obra y tejado inclinado con teja plana y acabado de paredes con materiales adecuados al entorno, en monocapa claro.</p>
Conexiones	Se seguirá lo dispuesto en el Plan Parcial y las correspondientes prescripciones técnicas que indiquen las compañías suministradoras.
<b>Descripción</b>	<b><u>RED DE SUMINISTRO DE GAS</u></b>
Características	Se realizará un red de gas canalizado subterráneo, de manera que todas las parcelas dispongan de este servicio por algún punto de su fachada
Conexiones	El punto de conexión a redes existentes lo establecerá la compañía concesionaria de la distribución del servicio en la población
Otros	Convenio específico del Sector 7 con la empresa ENDESA-GAS DE ALICANTE como empresa concesionaria para la distribución de gas en la localidad
<b>Descripción</b>	<b><u>ZONAS VERDES</u></b>
Características	<p>Los criterios de diseño de las zonas verdes deberán ajustarse a un modelo que exija un bajo coste económico de mantenimiento y conservación.</p> <p>En la zona verde colindante con Avda. Juan Carlos I y Avda. Cortes Valencianas, el modelo a ejecutar deber tener unos criterios de diseño más urbanos incorporando una barrera arbórea que permita formar una zona de minimización de impactos (visual y de usos) entre la zona industrial y la residencial colindante.</p>
<b>Descripción</b>	<b><u>MOBILIARIO URBANO</u></b>
Características	Se incluirá la señalización de la denominación de las calles sobre báculo, así como directorio de empresas.
<b>Descripción</b>	<b><u>GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS</u></b>
Características	Se incluirán en el proyecto de urbanización las áreas de aportación y de aceras necesarias para permitir la futura recogida selectiva de residuos de acuerdo con lo establecido en el PIR de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo exigido en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 3 de abril de 2002.

<b>Obras complementarias</b>	
<b>Infraestructuras y dotaciones complementarias</b>	
Identificación	<b>Suministro de energía eléctrica</b>
Descripción	<p>El suministro de energía eléctrica previsto en el Plan Parcial no es vigente tanto por la normativa actualmente aplicable como por la capacidad de suministro de las líneas existentes actualmente, por lo que se requiere la ejecución de nueva infraestructura eléctrica que conectará el CSD del Sector 7 con el CSD de la U.E. 7.3 del PGOU de Aspe.</p> <p>El importe correspondiente a dichas obras se encuentra incluida en el precio de licitación del presente Programa, sobre unas cargas estimadas de 389.415,30, respecto de la conexión con la SB de Novelda y de 242.533,10 € de obra de conexión, todo ello conforme al Convenio Marco con Iberdrola Distribución que ha sido firmado por el Ayuntamiento, siendo además necesario el convenio específico entre el urbanizador y dicha compañía suministradora.</p>
Características	Conforme a la normativa vigente y a los convenios individualizados que se establezcan con la empresa distribuidora.
Conexiones	<p>Se requiere la ejecución de nueva infraestructura eléctrica que conectará el CSD del Sector 7 con el CSD de la U.E. 7.3 del PGOU de Aspe.</p> <p>Se aportará una separata correspondiente a la ejecución de nueva infraestructura eléctrica cuyo entronque se realizará desde la U.E. 7.3 del PGOU de Aspe, o en su defecto, si ésta aún no estuviera ejecutada, desde la U.E. 7.5, pudiendo en este último caso acompañar propuesta de ordenanza de canon para retribuirse de los propietarios de la U.E. 7.3 en cuanto al tramo de infraestructura eléctrica que les sea adelantado.</p> <p>Se soportarán los costes de conexión con la ST de Novelda derivados del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Aspe e Iberdrola en el que se establecen las participaciones económicas en la ejecución de instalaciones para determinados sectores y unidades del PGOU de Aspe.</p>
<b>Informes preceptivos</b>	
Carreteras	Deberá solicitar informe a la Diputación Provincial de Alicante en relación con la CV-847.
DP hidráulico	No hay
Ferrocarriles	No hay
DP marítimo-terrestre	No hay
Otros	<p>Informe de la Consellería competente en relación con el tratamiento de aguas residuales por la EDAR de Aspe.</p> <p>Informe Patrimonio de la Consellería de Cultura.</p> <p>Informe SAT Virgen de las Nieves de Aspe</p>
<b>Características del PMS</b>	
Número de parcelas	Conforme a Plan Parcial, LUV y ROGTU.
<b>Cronograma</b>	
Plazo de Urbanización	36 MESES

Plazo de Edificación	Ninguno.
<b>Cesión del artículo 13.6 de la LOTPP y Programas de Restauración Paisajística.</b>	
No se requiere.	

## D) FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CUADRO RESUMEN DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN							
PLAN PARCIAL MODIFICATIVO							
MUNICIPIO		AMBITO		DESARROLLO			
ASPE		SECTOR 7		INDUSTRIAL		NO ORDENADO	
REDES DOTACIONALES							
ZONAS	CLAVE			RED SECUNDARI A	ESTRUCTURAL, RED PRIMARIA		
	%			M <sup>2</sup>	Computable	No computable	
				Suelo Dotacional Público (SD)			
Viario	RV		22,47 %	23.613,00 m <sup>2</sup>		20.757,00 m <sup>2</sup>	8.911,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	AV		5,26 %	10.383,00 m <sup>2</sup>			
	<b>RV + AV</b>				<b>54.753,00 m<sup>2</sup></b>		
Infraestructura-Servicio Urbano	ID		0,10 %	200,00 m <sup>2</sup>			
	<b>D</b>				<b>200,00 m<sup>2</sup></b>		
Parques y jardines	QL						
Jardines	JL	(Solo computan 24.043 m <sup>2</sup> )	12,30 %	24.281,00 m <sup>2</sup>	(Solo computan 24.043 m <sup>2</sup> )		
Areas de juego	JL nc	(Zona verde no computable)	- 0,12 %	- 238,00 m <sup>2</sup>			
	<b>ZV</b>				<b>24.043,00 m<sup>2</sup></b>		
	238					29.668,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALES</b>		<b>% total dotaciones sobre superficie computable del sector</b>	<b>40 %</b>	<b>58.239,00 m<sup>2</sup></b>	<b>78.996,00 m<sup>2</sup></b>	<b>20.757,00 m<sup>2</sup></b>	<b>8.911,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>SD</b>	<b>ISD</b>	<b>0,40</b>
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	IEN		POTENCIAL	
				M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s de parcela neta	Techo	m <sup>2</sup> c
Lucrativo terciario	INA	16,24 %		1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
M-2		0,81 %	1.600,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.167,52	m <sup>2</sup> c
M-3		4,21 %	8.305,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.250,78	m <sup>2</sup> c
M-4		3,76 %	7.424,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	10.057,29	m <sup>2</sup> c
M-5		2,22 %	4.382,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	5.936,30	m <sup>2</sup> c
M-6		3,56 %	7.025,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	9.516,77	m <sup>2</sup> c
M-7		1,69 %	3.328,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	4.508,44	m <sup>2</sup> c
Lucrativo industrial	INA	39,12 %					
M-2		12,28 %	24.246,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	32.846,06	m <sup>2</sup> c
M-3		11,12 %	21.967,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	29.758,69	m <sup>2</sup> c
M-5		8,16 %	16.120,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	21.837,76	m <sup>2</sup> c
M-6		7,56 %	14.919,00 m <sup>2</sup>	1,3547	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	20.210,77	m <sup>2</sup> c
<b>TOTALES</b>		<b>% superficie lucrativa sobre superficie computable del sector</b>	<b>55,36 %</b>	<b>109.316,00 m<sup>2</sup></b>		<b>148.090,39</b>	<b>m<sup>2</sup>c</b>
		<b>% Total superficie computable del sector</b>	<b>100,00 %</b>	<b>197.461,00 m<sup>2</sup></b>		<b>IEB</b>	<b>0,75</b>
DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO				5.100,00 m <sup>2</sup> s		<b>APROV. TIPO</b>	<b>0,7699</b>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR				197.461,00 m <sup>2</sup> s			
RED PRIMARIA NO COMPUTABLE				8.911,00 m <sup>2</sup> s			
TOTAL AREA DE REPARTO				197.461,00 m <sup>2</sup> s			
<b>RESCATE DE PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS</b>	EL APROVECHAMIENTO SUSTEPTIBLE DE APROPIACIONES ES DEL 90 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO						
		Superficie del Area de Reparto (SAR)	AT	Porcentaje correspondiente a la Administración	Aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración		
	<b>197.461,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0'7699</b>	<b>10,00 %</b>	<b>15.201,67 m<sup>2</sup>t</b>			

## E) CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES

<b>DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA</b>			
<b>Sostenibilidad</b>		<b>Calidad de vida</b>	
<b>Utilización racional del suelo</b>	Compatible con el desarrollo del Plan General.	<b>Mejora de entornos urbanos</b>	El desarrollo del Sector será realizado según los objetivos del Plan General y del Plan Parcial que lo desarrolla con los condicionantes impuestos por las distintas Administraciones y conectando con la red viaria existente y demás infraestructuras y servicios urbanos.
<b>Recursos hídricos</b>	Se deberá garantizar el suministro suficiente de agua potable.	<b>Transporte Público</b>	--
<b>Protección del medio natural</b>	El Plan Parcial aprobado en desarrollo del PG fue objeto de Declaración de Impacto Ambiental de fecha 3 de abril de 2002, expte. 233/00-AIA, estimándose ACEPTABLE desde el punto de vista ambiental el proyecto de Homologación Modificativa del Sector 7.	<b>Equipamientos y dotaciones públicas</b>	Conforme a la previsión del Plan Parcial.
<b>Patrimonio Cultural</b>	Se deberá acompañar al Proyecto de Urbanización Estudio Previo Arqueológico y las obras deberán tener el correspondiente Seguimiento, dado que el Sector está en Zona de Protección Arqueológica.	<b>Acceso a la vivienda</b>	
<b>Patrimonio rural</b>	No se conoce.		
<b>Prevención de riesgos naturales o inducidos</b>	No.		

<b>Ordenación del litoral</b>	No.		
<b>Paisaje</b>	Las zonas verdes constituirán una barrera de separación con el suelo urbanizable de uso residencial (U.E. 2.3 y U.E. 1.3) así como con el suelo no urbanizable protegido.  La ejecución de estas zonas verdes deberá dar solución a una adecuada integración paisajística necesaria.		

## F) CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Zonas verdes	Conforme al Plan Parcial
Terciario	Conforme al Plan Parcial
Dotacional	Conforme al Plan Parcial
Estacionamientos	Conforme al Plan Parcial
Plazas de aparcamiento públicas	Conforme al Plan Parcial
Parcela mínima	Conforme al Plan Parcial

## G) OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN

<b><u>Edificaciones privadas de interés social</u></b>	
Ubicación	No se exigen
Descripción	
Otros	
<b><u>Condiciones de las parcelas edificables</u></b>	
Volumen	Conforme al Plan Parcial
Forma	Conforme al Plan Parcial
Condiciones estéticas	Conforme al Plan Parcial
Otros	Conforme al Plan Parcial
<b><u>Reservas de aparcamiento</u></b>	
Número	Conforme al Plan Parcial
Características	Conforme al Plan Parcial
Ubicación	Conforme al Plan Parcial
Otros	Conforme al Plan Parcial
<b><u>Simultaneidad de urbanización y edificación</u></b>	
Porcentaje mínimo	Si. No se exige porcentaje mínimo al existir un alto porcentaje de consolidados.

## H) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

<b>Prescripciones técnicas</b>	
Plan Parcial	Aprobado en fecha 15 de marzo de 2004 por la COPUT
Documento de Justificación de Integración Territorial	No
Estudio de Paisaje	No
<b>Prescripciones formales</b>	
Maqueta	No.
Soporte Digital	Conforme a las Bases Generales.

## I) PRECIO DE LICITACIÓN

En cifra	8.250.000.00 € (SIN IVA)
En letra	Ocho millones doscientos cincuenta mil euros

## J) PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Plazo total	5 años
Plazos parciales	Conforme al artículo 332 del ROGTU
Selección de empresario constructor	Si, al superar el precio del contrato el umbral SARA.
Presentación del Proyecto de Reparcelación	Con la documentación técnica del aspirante a urbanizador.
Iniciación de las obras de urbanización	Conforme al artículo 332 del ROGTU
Terminación de las obras de urbanización	36 meses
Plazo máximo de edificación de los solares	Ninguno. Salvo los que haya ofertado el urbanizador en su correspondiente Programa.
Prorrogas	Conforme al artículo 332 del ROGTU

## K) GARANTÍAS

Garantía Provisional	No se exige
Cifra	-
Letra	-
Garantía Definitiva	5% del valor de las cargas de urbanización.
Cifra	Según proposición jurídico-económica.
Letra	Según proposición jurídico-económica.

## L) PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Plazo	Tres meses a partir de la fecha de envío del anuncio al DOCE
Razones de dificultad o complejidad técnica que justifican el aumento del plazo	No hay
Razones	-
Plazo	-
Lugar	Ayuntamiento de Aspe.
Horario	De 9 a 14:00 horas de lunes a viernes

## M) REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

La redelimitación del ámbito territorial se permitirá siempre y cuando se produzcan las siguientes condiciones	No permitida.
--	---------------

## N) PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

Deberá presentarse conforme al siguiente esquema:

<b>Relaciones entre el urbanizador y los propietarios</b>			
<b>Modalidad de retribución</b>			
<b><u>Posibilidad de optar por la retribución en metálico :</u></b>	Modo:	Condiciones:	Plazo:
<b><u>Derechos de adjudicación :</u></b>	Parcela mínima:	Aprovechamiento subjetivo:	Superficie mínima de la parcela aportada para ser adjudicatario:
<b><u>Terrenos a disposición del urbanizador:</u></b>	Titularidad:	Identificación registral:	
<b>Elementos económicos</b>			
<b>Presupuesto licitación (PEC) sin iva:</b>			
<b>Conexiones externas (PEC) sin</b>			

iva):	
Otras cargas (canon vertido, conexión eléctrica e indemnizaciones:	
Honorarios Proyectos (PU; PAI Y PR):	
Minutas de Registro y Notaria:	
Tasas municipales.	
Gastos de Gestión:	
Beneficio del Urbanizador:	
Total cargas urbanización (SIN IVA):	
Coefficiente de canje:	
Precio del suelo a efectos del canje:	
Financiación:	

### O) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

<b>1.-Alternativa Técnica (40 % del total de puntos)</b>	
<b><u>CRITERIO</u></b>	<b><u>VALORACIÓN (PUNTOS)</u></b>
La calidad técnica de la ordenación propuesta.	-
La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.	-
La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.	-
La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.	5
Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador.	-
Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.	2,5
Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.	0,5
Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.	1
Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.	1
<b>PUNTUACIÓN MÍNIMA DE LA ALTERNATIVA PARA PODER VALORAR LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:</b>	<b>1</b>

<b>1.-Proposición Jurídico-Económica (60 % del total de puntos)</b>	
<b>CRITERIO</b>	<b>VALORACIÓN (PUNTOS)</b>
Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad (euros/m2 edificabilidad)	3,75
Menor proporción de solares o aprovechamientos que deban ser puestos a disposición del urbanizador por reparcelación forzosa y, mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el RP.	1,5
La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie.	6
Condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a los propietarios que paguen en metálico.	3,75

**P) ADJUDICACIÓN CONEXA O CONDICIONADA**

**A) Actuaciones previas o simultáneas a las que se condiciona la realización del Programa de Actuación.**

1. Redacción de proyectos y ejecución de la nueva infraestructura eléctrica que que conectará el CSD del Sector 7 con el CSD de la U.E. 7.3 del PGOU de Aspe.
2. Suscripción de Convenio individualizado con la mercantil Iberdrola Distribución para el suministro eléctrico, asumiendo las cargas que en éste se impongan. Dichas cargas han sido previstas en el Convenio Marco formalizado en enero de 2013 entre Iberdrola y el Ayuntamiento de Aspe.

**B) Obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.**

1. Se aportará una separata correspondiente a la ejecución de nueva infraestructura eléctrica cuyo entronque se realizará desde la U.E. 7.3 del PGOU de Aspe, o en su defecto, si ésta aún no estuviera ejecutada, desde la U.E. 7.5, pudiendo en este último caso acompañar propuesta de ordenanza de canon para retribuirse de los propietarios de la U.E. 7.3 en cuanto al tramo de infraestructura eléctrica que les sea adelantado. Se acompañará la documentación exigida por el artículo 139 de la LUV y 322 del ROGTU.
2. Se aportará una separata correspondiente a la valoración de las obras que fueron anticipadas por el urbanizador del Sector 6 en el Camino de la Coca y que aprovechen como parte de la red de saneamiento de este Sector. Dichos costes que ya fueron exigidos, anticipados y no liquidados a los propietarios del Sector 7, deberán abonarse al urbanizador del Sector 6 en el momento en el que se defina en el correspondiente Programa.

**C) Obligaciones económicas que deberá asumir el agente urbanizador NO REPERCUTIBLES A LOS PROPIETARIOS.**

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2012 el urbanizador adjudicatario del Programa deberá abonar al anterior adjudicatario, la cantidad de 346.942,65 € con cargo a su beneficio empresarial, derivados del de la tramitación y documentos de planeamiento que se mantienen aprobados y que fueron redactados por el anterior urbanizador. Dicha cantidad será abonada por el resultante adjudicatario dentro del mismo plazo para la prestación de la garantía definitiva.

Igualmente, dado que las presentes Bases Particulares traen causa de la anterior resolución de la condición de agente urbanizador, deben ser cumplidas los condicionantes de la misma. A tal efecto, se acompañará el Proyecto de Reparcelación junto a la documentación técnica. El contenido del Proyecto de Reparcelación se hará conforme a lo establecido en la LUV y el ROGTU.

En Aspe a 17 de julio de 2013

La Directora de Área de Territorio,

Fdo: El Ingeniero Técnico Industrial

Fdo: La Arquitecta municipal

Fdo: La Ingeniera Técnica de Obras Públicas