

BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ALAPLANA”.

Base 1ª.- 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 que se redactan al amparo del artículo 132 de la Ley 16/2005, de 31 de diciembre, de la Generalitat valenciana, Urbanística Valenciana (LUV) del artículo 286 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y de la Orden de 13 de diciembre de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda, y en las que se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la Actuación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Alaplana”. Especificándose en el Anexo I, apartado A.

Base 2ª.- Régimen Jurídico.

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat, y las Bases Generales de Programación recogidas en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, 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 3ª.- Ordenación urbanística vigente.

La ordenación urbanística es la recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real “ALAPLANA”, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 12 de julio de 2006, y publicadas sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 95 de fecha 10 de agosto de 2006, que clasifica y califica los terrenos objeto de la

presente actuación como suelo urbano residencial. Y, que figura en el apartado B del Anexo I.

Base 4ª.- Memoria de necesidades y objetivos del Programa de Actuación Integrada.

1.- Memoria de necesidades:

Deberá justificarse en la propuesta de programación la necesidad de abordar un desarrollo urbano armónico, bajo un nuevo modelo que signifique una oferta de desarrollo inmobiliario, residencial.

2.- Objetivos de la programación:

Los objetivos mínimos a cumplir por el Programa de Actuación Integrada serán los establecidos en el artículo 124 de la LUV. Se consideran objetivos imprescindibles del Programa:

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 de Catastro) toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.
- Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto.
- En caso de existir, efectuar un estudio fehaciente de las parcelas semi-consolidadas, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.
- Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.
- Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.
- Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
- Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes (carreteras, 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.

- a. Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituye el objeto del Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa.
- b. 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 (carreteras, red ferroviaria, dominio público hidráulico y otros).
 - 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.
- c. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no mermar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente.
- d. 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, levantando 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 asumida por los propietarios afectados.
- e. Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de 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 los 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. Se establece como máximo el plazo legal.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el apartado C del Anexo I.

Base 5ª.- Parámetros urbanísticos.

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

El ámbito de la actuación es el correspondiente a la documentación gráfica que se adjunta, ocupando una superficie de 90.430,15 m²s.

Las Alternativas Técnicas que se formulen no podrán ampliar el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución, sino únicamente efectuar ajustes de los límites del mismo, a fin de mejorar las conexiones o la configuración de viales perimetrales o infraestructuras externas, sin que dichas variaciones puedan suponer un incremento superior al 5% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

2. El coeficiente de edificabilidad para dicho ámbito, se establece en:

- GLOBAL: 1,65 m²t/m²s.
- RESIDENCIAL: 1,43 m²t/m²s.
- TERCIARIO: 0,22 m²t/m²s.

Base 6ª.- Criterios y objetivos territoriales.

Los criterios y objetivos territoriales son los establecidos en el apartado E del Anexo I.

Base 7ª.- Criterios de ordenación urbanística.

Los criterios de ordenación urbanística son los establecidos en el apartado F del Anexo I.

Base 8ª.- Fijación de los objetivos básicos para la edificación privada.

Los criterios de ordenación urbanística son los establecidos en el apartado G del Anexo I.

1. La edificación residencial que resulte de la ordenación propuesta, tendrá la tipología edificatoria que establece la Modificación Puntual el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real "ALAPLANA".

Base 9ª.- Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de Ordenación y Gestión.

Los documentos técnicos de ordenación y gestión que se integren en la alternativa técnica deberán, además de cumplir con las necesidades y objetivos establecidos en las presentes bases particulares, contener todas las prescripciones técnicas necesarias previstas en la legislación urbanística valenciana.

Las prescripciones técnicas y formales que deberán respetarse en su elaboración y presentación ante la administración serán las establecidas en el apartado H del Anexo I.

Base 10ª.- Prescripciones técnicas del Proyecto de 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.

Deberán observarse en la elaboración del Proyecto de Urbanización, como mínimo, las determinaciones del artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y de los artículos 156 y 157 de la LUV, así como de los artículos 348, 349 y 350 del ROGTU.

No podrá modificar las previsiones del plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en el artículo 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Adicionalmente, deberán respetarse las determinaciones de las Ordenanzas Municipales vigentes en materia de servicios públicos urbanísticos.

Base 11ª.- 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 artículo 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

Base 12ª.- 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:

1. Transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación definitivas del Programa de Actuación Integrada al concursante seleccionado, se formalizará el contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, bajo la fe pública del Secretario Municipal. Con anterioridad a la formalización del contrato el urbanizador tendrá que acreditar ante la Administración la constitución de la garantía definitiva.

2. En su caso, la presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al Proyecto de Urbanización habrá de tener lugar en el periodo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la Alternativa Técnica.

3. El inicio del procedimiento para la selección del Empresario Constructor deberá tener lugar en un mes desde la formalización del Contrato entre el Urbanizador y la Administración actuante.

4. El Proyecto de Reparcelación se someterá a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de tres meses a contar desde la finalización del periodo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la LUV y en el Art. 382 del ROGTU.

Con tal finalidad, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración actuante la acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas exigibles.

5. La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación tendrá que producirse en dos meses como máximo desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto formulado inicialmente.

6. El comienzo de la ejecución de las obras de urbanización tendrá que producirse en el plazo de tres meses desde la emisión del Certificado de firmeza de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal, en el plazo de diez días desde la emisión de dicho certificado.

El urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal.

7. La ejecución de las obras de urbanización deberá concluir en el periodo máximo de quince meses desde la emisión del acta de replanteo.

La finalización de dicha ejecución se acreditará a través del certificado final de obras correspondiente que sea expedido por el director facultativo.

8. Los plazos previstos en esta Base sólo podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y conforme se establece en el artículo 332 del ROGTU.

9. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones establecidas al efecto en el artículo 143 de la LUV y demás previstos en la legislación general de contratación administrativa.

Base 13ª.- 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 según las presente Bases.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integradas las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Base 14ª.- Solvencia económica y financiera.

1.- La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o alguno 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 este 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.

2.- Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por este Ayuntamiento, 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.

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

Base 15ª.- Solvencia técnica y profesional.

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

a) Presentación de la relación de programas de actuación integradas, instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares,

promovidos o gestionados por el concursante.

b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.

c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.

e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos

f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

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

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

Base 16ª.- Garantías.

1. Para participar en el procedimiento de licitación, los concursantes habrán de constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación Integrada presentado por cada concursante, Impuesto sobre el Valor Añadido no incluido. Esta garantía asciende a la cantidad que se establece en el apartado K del Anexo I.

2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.
3. La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.
4. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece en un 10 % del valor de las cargas de urbanización, Impuesto sobre el Valor Añadido no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado definitivamente. Se ingresará en el plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.
5. Procederá elevar la garantía definitiva al 20 % en los supuestos de aprobación de Programas de Actuación Integrada en los que las cargas de urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Base 17ª.- Presentación de proposiciones.

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar sus proposiciones en valenciano o castellano en el registro General del Ayuntamiento de Vila-real, Plaza Mayor s/n, en el plazo de 3 meses contados desde la fecha del envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de la Unión Europea, en horario de 8 a 14 horas , de lunes a viernes, tal como se establece en el apartado L del Anexo I, sus proposiciones, integradas por tres sobres, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación en idioma castellano o valenciano:

SOBRE A. Alternativa Técnica, se presentará en sobre abierto.

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

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

SOBRE C. Se presentará con el título de "Documentación" y contendrá la siguiente documentación:

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

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

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

D. Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional en los términos exigidos en la base 16ª.

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

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

G. Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

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

I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designado 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 una Unión Temporal de Empresas en el caso de resultar adjudicatarios.

2. 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.

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

4. Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un

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

MODELO DE PROPOSICIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS

PROPOSICIÓN//PROPOSICIÓN

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

EXPONE:

Que enterado de las bases particulares que rigen para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada “Alaplana” presenta la siguiente documentación:

Alternativa técnica, compuesta entre otros por Plan Parcial modificativo, proyecto de urbanización.

Proposición jurídico económica

Documentos específicos reseñados en el artículo 133 de la Ley Urbanística Valenciana.

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

Lugar y fecha; firma y rúbrica.

Base 18ª.- Contenido mínimo de la Alternativa Técnica.

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

- a) La Alternativa Técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación pormenorizada para el ámbito de la actuación.
- b) Ámbito de la Actuación. Se permitirá la redelimitación del ámbito territorial a programar por parte de la Alternativa Técnica en las condiciones establecidas en el apartado M del Anexo I.

- c) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.
- d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.
- e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- f) Proyecto de urbanización.
- g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.
- h) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.
- i) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.
- j) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.
- k) Si la propuesta de Programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida para tales supuestos en la Ley Urbanística Valenciana.

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 19ª.- Proposición Jurídico-Económica.

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos, de conformidad con lo establecido en el apartado N del Anexo I:

- A) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.
- B) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de

adjudicación.

- C) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.
- D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.
- E) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros relativos a las cargas urbanísticas:
 - a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1 a y b. de la Ley Urbanística Valenciana.
 - b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c. de la Ley Urbanística Valenciana.
 - c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
 - d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
 - e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
 - f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
 - g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.
- F) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
- G) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada, que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

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

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

Base 20ª.- Admisibilidad de variantes.

1. Únicamente se considerarán variantes las modificaciones de carácter técnico y nunca las de carácter económico, siempre y cuando, estas últimas no alteren sustancialmente la ordenación urbanística propuesta.

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

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

Base 21ª.- Criterios de adjudicación.

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

Base 22ª.- Adjudicación del Programa.

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

2. Con anterioridad a la formalización del Contrato con el Ayuntamiento el

adjudicatario del programa deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva en los términos previstos en la base 16ª de las presentes bases particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social y resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva del coste de las indemnizaciones justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 % del coste de las obras de edificación.

Base 23ª.- 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 publico, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.
2. El contrato podrá elevarse a Escritura Publica 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 de las Administraciones públicas.

Base 24ª.- Dictamen del Consejo del Territorio.

En los supuestos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana deberá recabarse el informe del consejo del Territorio y del Paisaje.

Base 25ª.- 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, 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 3 meses para inspeccionar las obras de

urbanización y, en su caso requerir al Urbanizador la subsanación de aquellas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de 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 respuestas 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 periodo, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

Base 26ª.- Resolución.

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

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

a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de la personalidad jurídica.

b) La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.

c) La falta de presentación en plazo de la garantía definitiva.

d) La no formalización del contrato en plazo.

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

f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación integrada 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.

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

h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por el Programa. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

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

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

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

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

m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar 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.

- n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.
- p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del urbanizador directamente impuestos por esta Ley.
- q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.
- r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
- s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
- t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.
- u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.
- v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

3. 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 de 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 de 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 27ª.- 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 28ª.- 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	ALAPLANA
Número de expediente	PAI 2/2007

B) Ordenación urbanística

DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA	
Planeamiento supramunicipal	-
Planeamiento General	<i>PGOU de Vila-real</i>
Planeamiento de desarrollo o en tramitación	-
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Superficie del ámbito	<i>90.430,15 m²s</i>
Clasificación	<i>Suelo Urbano</i>
Calificación	<i>Uso dominante: Residencial</i>
Aprovechamiento Tipo	<i>1,842 m²t/m²s</i>
Red Primaria	<i>PGOU</i>
Red Secundaria	<i>PGOU</i>
Otros parámetros	-

C) Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada

TRANSFORMACIÓN JURÍDICA DE LAS FINCAS	
Obras generales	
Identificación	<i>Sector ALAPLANA.</i>
Descripción	<i>Dotar al municipio de la superficie de suelo urbano residencial necesario para su desarrollo, mediante la urbanización del Sector.</i>
Características	<i>Conforme a las condiciones de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.</i>
Conexiones	<i>Con el suelo urbano circundante.</i>
Otros	-
OBRAS COMPLEMENTARIAS	
Identificación	<i>Las necesarias para suplementar las infraestructuras y</i>

	<i>servicios públicos o reservas dotacionales, para no menguar ni desequilibrar los niveles de cantidad, calidad o capacidad de los servicios existentes.</i>
Descripción	<i>Las que se prevean en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización.</i>
Características	-
Conexiones	-
Otros	-
INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	
Identificación	<i>Las necesarias para suplementar las infraestructuras y servicios públicos o reservas dotacionales, para no menguar ni desequilibrar los niveles de cantidad, calidad o capacidad de los servicios existentes.</i>
Descripción	<i>Las que se prevean en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización.</i>
Características	-
Conexiones	-
Otros	-
INFORMES PERCEPTIVOS	
Carreteras	<i>NO</i>
Dominio público hidráulico	<i>NO</i>
Ferrocarriles	<i>NO</i>
Dominio público marítimo-terrestre	<i>NO</i>
Otros	-
CARACTERÍSTICAS DEL PMS	
Número de parcelas	<i>UNA</i>
Ubicación	<i>Manzana nº 644</i>
Uso	<i>PTD (Red Primaria Asistencial): VIVIENDA PROTEGIDA.</i>
Otros	-
CRONOGRAMA	
Plazo de Urbanización	<i>El establecido en la plica.</i>
Plazo de Edificación	<i>El establecido en la plica.</i>
Otros	-
Cesión del artículo 13.6 del Ley de Ordenación del Territorio y Protección del paisaje: -	
Programas de Restauración Paisajística: -	

D) Ficha de Gestión

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Clase de suelo: <i>Suelo Urbano</i>	Sector: <i>Residencial</i>	Número:	
	Denominación: <i>Alaplana</i>		
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie Sector: <i>90.430,15 m²s</i>	Edificabilidad bruta: <i>149.736,32 m²t</i>	Edificabilidad parcial: (Residencial) <i>129.825,11 m²t</i>	Edificabilidad parcial: (Terciaria) <i>19.911,32 m²t</i>
	Índice de Edificabilidad: <i>1,65 m²t/m²s</i>	Índice de Edif. Parcial: <i>1,43 m²t/m²s</i>	Índice de Edif. Parcial: <i>0,22 m²t/m²s</i>
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante y uso compatible: <i>Residencial.</i>		Usos prohibidos: <i>Industrial.</i>	
GESTIÓN			
Unidad de Ejecución: <i>32.1</i>	Área de Reparto: <i>32</i>	Aprovechamiento Tipo: <i>1,842 m²t/m²s</i>	
Gestión: <i>Indirecta.</i>	<i>Elementos estructurales adscritos</i>		
	<i>Condiciones para la redelimitación: Se permitirá siempre y cuando se produzcan las siguientes condiciones:</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Por ajustes de bordes.</i> - <i>Por conexiones de servicios.</i> 		
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo: <i>Conexión con Suelo Urbano circundante.</i>		Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución: -	

E) Criterios y objetivos territoriales

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA			
SOSTENIBILIDAD		CALIDAD DE VIDA	
Utilización racional del suelo	<i>PGOU</i>	Mejora de entornos Urbanos	<i>Se preferirá la implantación de medidas y técnicas destinadas a lograr una mayor calidad del ambiente urbano, mediante la disminución de la contaminación acústica, lumínica, vibraciones y cualquier elemento que perturbe la calidad atmosférica.</i>
Recursos hídricos	<i>PGOU</i>	Transporte Público	-
Protección del medio natural	-	Equipamientos y dotaciones públicas	<i>PGOU</i>
Patrimonio Cultural	<i>PGOU</i>	Acceso a la vivienda	-
Patrimonio rural	-		
Prevención de riesgos naturales o inducidos	-		
Ordenación del litoral	-		
Paisaje	-		

F) Criterios de ordenación urbanística

CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
Zonas verdes	<i>PGOU</i>
Terciario	<i>PGOU</i>
Dotacional	<i>PGOU</i>
Estacionamientos	<i>PGOU</i>
Plazas de aparcamiento públicas	<i>PGOU</i>
Densidad de viviendas (opcional)	<i>PGOU</i>
Parcela mínima	<i>PGOU</i>
Otros	<i>PGOU</i>

G) Objetivos de edificación

EDIFICACIONES PRIVADAS DE INTERÉS SOCIAL	
Ubicación	<i>A definir en la Alternativa Técnica.</i>
Descripción	<i>A definir en la Alternativa Técnica.</i>
Otros	-
CONDICIONES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	
Volumen	<i>PGOU</i>
Forma	<i>PGOU</i>
Condiciones estéticas	<i>PGOU</i>
Otros	-
RESERVAS DE APARCAMIENTO	
Número	<i>PGOU</i>
Características	<i>PGOU</i>
Ubicación	<i>PGOU</i>
Otros	-
SIMULTANEIDAD DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	
Porcentaje mínimo	<i>20%</i>

H) Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS	
Plan Parcial	-
Documento de Justificación de Integración Territorial	-
Estudio de Paisaje	-
Otros	-
PRESCRIPCIONES FORMALES	
Maqueta	-
Soporte Digital	<i>Si.</i>
Otros	<i>Infografías. Plan de Difusión.</i>

I) Precio de licitación

En cifra	<i>4.685.308,50 €</i>
En letra	<i>CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS</i>

J) Plazos de desarrollo y ejecución del programa

Plazo total	<i>El establecido en la plica.</i>
Plazos parciales	<i>Los establecidos en la plica.</i>
Selección de empresario constructor	<i>Un mes desde la formalización del contrato entre la Administración y el Urbanizador.</i>
Presentación del Proyecto de Reparcelación	<i>Máximo tres meses desde la finalización del periodo de elección de la opción de pago por los propietarios.</i>
Iniciación de las obras de urbanización	<i>Tres meses desde la emisión del Certificado de firmeza de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.</i>
Terminación de las obras de urbanización	<i>A definir en la plica.</i>
Plazo máximo de edificación de los solares	<i>A definir en la plica.</i>
Prorrogas	-

K) Garantías

Garantía Provisional	2 %
Cifra	93.706,17 €
Letra	<i>NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SEIS EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS</i>
Garantía Definitiva	10 %
Cifra	468.530,85 €
Letra	<i>CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS Y OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS</i>

L) Presentación de proposiciones

Plazo	<i>Tres meses a partir de la fecha de envío del anuncio al DOUE</i>	
Razones de dificultad o complejidad es técnica que justifican el aumento del plazo	<i>Razones</i>	<i>Plazo</i>
	-	-
Lugar	<i>Ayuntamiento de Vila-real. Registro General.</i>	
Horario	<i>Lunes a Viernes de 9:00 a 14:00 h.</i>	

M) Redelimitación del ámbito territorial

La redelimitación del ámbito territorial se permitirá siempre y cuando se produzcan las siguientes condiciones:

- *Por ajustes de bordes.*
- *Por conexiones de servicios.*

N) Proposición Jurídico Económica (a rellenar por el proponente)

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios			
Modalidad de retribución			
Posibilidad de optar por la retribución en metálico	Modo	Condiciones	Plazo
Derechos de adjudicación	Parcela mínima	Aprovechamiento subjetivo	Superficie mínima de la parcela aportada para ser adjudicatario
Terrenos a disposición del urbanizador	Titularidad	Identificación registral	
Elementos económicos			
Presupuesto de licitación			
Coste de proyectos			
Gastos de gestión			
Beneficio del Urbanizador			
Cargas de Urbanización			
Coeficiente de canje			
Precio del suelo a efectos del canje			
Financiación			

O) Criterios de adjudicación

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1. ALTERNATIVA TÉCNICA	
Calidad técnica de la ordenación propuesta	50 %
Resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno. Mejor estructuración de las dotaciones públicas y espacios libres.	20 %
Calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.	10 %
Viviendas sometidas a algún régimen de protección que se compromete a promover el Urbanizador:	5 %
Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa.	5 %
Plazo de ejecución del Programa de actuación. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización por encima el mínimo legalmente exigible. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente a cargo del urbanizador.	10 %
2. PUNTUACIÓN MÍNIMA DE LA ALTERNATIVA PARA PODER VALORAR LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA	30 %
3. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA	
Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos, junto con la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.	65 %
Importe de las cargas de urbanización (euros/m ² edificabilidad)	25 %
Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa	10 %
4. PORCENTAJE DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA	
A. ALTERNATIVA TÉCNICA	
- Modificación de ordenación estructural	65%
- Ordenación pormenorizada	60%
- Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada	50%
B. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA	
- Modificación de ordenación estructural	35%
- Ordenación pormenorizada	40%
- Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada	50%

P) Adjudicación conexas o condicionadas

A) ACTUACIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LAS QUE SE CONDICIONA LA REALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En la ejecución de las obras, se urbanizará en primer lugar el vial del límite norte de la calle Travesía de Betxí, al objeto de propiciar una accesibilidad en condiciones adecuadas al Centro de Tecnificación Deportiva, situado junto al límite oeste de la unidad de ejecución.

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.