



SERVEIS TÈCNICS



BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-8 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE XIVERT.

BASE I. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene por objeto regular, junto con las Bases Generales aprobadas como Anexo II del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada de un Urbanizador para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución A-8 del SUB/P del P.G.O.U. de Alcalá de Xivert, que se especifica en las presentes Bases Particulares.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

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

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, y las Bases Generales de Programación, aprobadas como Anexo II del citado Reglamento.

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

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

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

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

La ordenación urbanística vigente, se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Xivert aprobado de manera definitiva el 8 de Julio de 1998 mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya ficha de planeamiento y gestión figura como **Anexo I** de las presentes Bases Particulares.

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

(art. 131.2.b) Ley Urbanística Valenciana)

1. MEMORIA DE NECESIDADES:

Conforme al Plan General vigente, el ámbito a desarrollar está clasificado como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Se persigue completar la urbanización de esta zona de suelo e integrarla efectivamente con el entorno urbanizado, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

2. OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN:

El Programa deberá contener las previsiones precisas para cumplir con los objetivos mínimos fijados en el Art.124 de la LUV, en concreto:

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.



SERVEIS TÈCNICS

- Efectuar un estudio fehaciente de las parcelas con edificaciones, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.
 - Presentar ante el Ayuntamiento para su aprobación, el Proyecto de Reparcelación.
 - Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.
 - Solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción de las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
 - Hacer constar ante el Registro de la Propiedad las afecciones existentes, en su caso.
 - Solicitar ante el Catastro la cancelación de las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes.
 - Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyen el objeto del Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa (definiéndose, a nivel general, aquellas obras necesarias para garantizar los servicios urbanísticos y su conexión con las infraestructuras generales).
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:
- Aportar, en su caso, informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación.
 - Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente.
- e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración gratuitamente. A estos efectos:
- El Urbanizador estará obligado a presentar un Proyecto de Reparcelación para su tramitación ante el Ayuntamiento, que posibilite dicha cesión, así como a solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción del mencionado Proyecto, trasladando 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 del Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización.
- 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.

BASE V. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

(art. 131.2.c) Ley Urbanística Valenciana)

Son los que se establecen en la ficha de gestión que figuran como Anexo I de las presentes bases particulares.



SERVEIS TÈCNICS



BASE VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES

(art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)

Son los que se establecen en el PGOU.

BASE VII. CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

BASE VIII. OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA

(art. 131.2.e) Ley Urbanística Valenciana)

1. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios, las condiciones estéticas de la edificación, así como la reserva de aparcamientos, serán los establecidos en los instrumentos de planeamiento que resulten de aplicación, y en todo caso, aquéllos que deriven de la Legislación vigente.

2. No se establece la obligación de simultanear la urbanización y la edificación en porcentaje mínimo alguno. No obstante, para poder simultanear la edificación con la urbanización se deberán dar cumplimiento a los condicionantes que se recogen en el artículo 3.10 de las normas urbanísticas del PGOU.

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

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

Tratándose de un planeamiento aprobado definitivamente, no se establecen otras prescripciones técnicas para los documentos de ordenación y gestión más allá de lo establecido en la legislación urbanística de aplicación y las Bases Generales de Adjudicación de Programas de Actuación Integrada. Los documentos técnicos de ordenación y gestión que en su caso se presenten por el aspirante a Urbanizador, deberán dar cumplimiento al momento de su presentación ante el Ayuntamiento, a las prescripciones técnicas y formales establecidas para ellos según la Legislación vigente, en particular, las referidas a la determinación del porcentaje de reserva para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

La documentación técnica a presentar deberá necesariamente acompañarse de copia en soporte digital (CD/DVD).

BASE X. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO URBANIZACIÓN

(art. 131.2.h) Ley Urbanística Valenciana)

El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en el Art. 152 al 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 346 al 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Así mismo su redacción y ejecución de las obras se ajustará a lo establecido por la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de Obras de Urbanización,



SERVEIS TÈCNICS

Ejecución de Zanjas y Reposición de Infraestructuras, aprobada por Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 2002, (BOP nº 40/2003).

BASE XI. PRECIO DE LICITACIÓN

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

El precio de licitación, que sirve exclusivamente de base para el cálculo de la garantía provisional, es de 3.237.297,90 € (IVA no incluido), todo ello de acuerdo con lo previsto en el Art. 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana y concordantes.

BASE XII. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

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

Se establecen, los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador:

A) Plazo máximo para la presentación, en su caso, de proyecto de urbanización adaptado a las exigencias del acuerdo de aprobación: Tres meses desde la formalización del contrato Ayuntamiento-Urbanizador.

B) Plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación: Seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

C) Plazo máximo para el inicio de la selección del empresario-constructor de la obra civil de urbanización: Seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

D) Plazo máximo presentación texto refundido Proyecto Reparcelación, en su caso: 2 meses desde la recepción del decreto en el que se indiquen las modificaciones a introducir en su caso.

E) Plazo máximo para el inicio de las obras de urbanización: 3 meses, desde la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por la dirección de las obras, responsables de seguridad, - el redactor y coordinador -, intervinientes en el acto constructivo, - constructor o representante -, con presencia de un técnico municipal delegado al efecto.

F) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización: Dieciocho meses desde selección del empresario constructor. La finalización de las obras se acreditará de conformidad con lo estipulado en la Base XXX.

G) Plazo máximo de edificación de los solares contado desde la recepción de las obras de urbanización: Cinco años. No se podrá en ningún caso conceder licencias de ocupación, - ni siquiera a título "provisional" -, hasta la total finalización tanto de las obras de urbanización propias del sector, como de los accesos e infraestructuras externas necesarias especificadas en las Condiciones de Ordenación, y la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, por aquellas otras administraciones que procedan y por las compañías suministradoras de servicios.

De conformidad con el artículo 287.3 del ROGTU, podrá concederse la eventual prórroga de los plazos anteriores por acuerdo Pleno del Ayuntamiento, y sin perjuicio de los informes técnicos que ponderen las posibles causas motivo de la petición de las mismas, estableciéndose como límite, la mitad de la duración inicial de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92, de Procedimiento Administrativo.

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



SERVEIS TÈCNICS



condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según las presentes Bases.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

BASE XIV. EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR. REQUISITOS DE CAPACIDAD.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 357 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell, en concordancia con las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana, y Ley de Contratos del Sector Público, procederá en todo caso, la selección de empresario constructor para la ejecución de la obra urbanizadora.

Para poder ser seleccionado precisará disponer de clasificación de contratista para la ejecución de obras para la Administración, en los términos establecidos en la legislación vigente de contratación pública.

BASE XV. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

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

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará a través de uno o varios de los medios siguientes:

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

BASE XVI. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

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

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

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, promovidos y gestionados por el concursante.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.
- c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.



SERVEIS TÈCNICS

- 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 XVII. GARANTÍAS.

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el artículo 91 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, de una garantía provisional equivalente al **2 por ciento** de la estimación aproximada de las cargas del programa, la cual asciende a la siguiente cantidad, 64.745,96 € (IVA no incluido)
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 artículo 83 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, se establece en un **10 por ciento** del valor de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.
5. Procederá elevar la garantía definitiva al 20 por ciento en los supuestos de aprobación de Programas de Actuación Integrada en los que las cargas urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

BASE XVIII. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, C/Purísima, 21 CP 12570, en el plazo de 3 meses, a contar desde la fecha de envío al Diario Oficial de la Unión Europea, y en horario de 9,00 horas a 14,00 horas, de lunes a viernes.
- Si el último día de plazo fuera sábado, domingo o festivo, el plazo se prorrogará al día hábil siguiente.
- También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día a la Secretaría General del Ayuntamiento, por fax, télex o telegrama, la remisión de la proposición. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la



SERVEIS TÈCNICS

proposición en el caso en el caso que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

Transcurridos, no obstante, diez días siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, está no será admitida en ningún caso.

La participación en el procedimiento de selección de urbanizador supone la aceptación de las bases particulares reguladoras del mismo por los aspirantes.

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

SOBRE A. Alternativa Técnica, se presentará abierto adjuntando soporte informativo.

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

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

SOBRE C. Se presentará en sobre cerrado con el título de –Documentación- y contendrá original o copia autenticada notarialmente de la documentación administrativa que a continuación se detalla:

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 Conselleria competente en Urbanismo.

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

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

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

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 conforme a las exigidas en las Bases.

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 LUV. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

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



SERVEIS TÈCNICS

compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

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

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

BASE XIX. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

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

A) Remisión expresa al planeamiento aprobado o propuesta de modificación del mismo, en su caso, con los límites establecidos en la Base XXI de las presentes bases.

B) Ámbito de la Actuación, que no podrá suponer alteración del ya establecido en el planeamiento, si no es a los efectos de pequeñas modificaciones necesarias para dotar de coherencia al mismo o mejorar sus accesos o infraestructuras, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

C) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

C.1.- Para el supuesto de que, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, proceda obtener informes sectoriales para la Actuación propuesta, el postulante a agente urbanizador deberá exponer al público junto con la Alternativa Técnica, la copia sellada del documento por el que se solicitaron.

C.2.- La estimación preliminar y general de los gastos de urbanización de actuaciones externas al sector cuya cuantía no se pueda determinar, incluirá, al menos, la de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de la actuación, de las que posteriormente, puedan beneficiarse otras actuaciones. A estos efectos se incluirá propuesta de canon de urbanización, en los términos del Art. 189 LUV, para su estudio, consideración y en su caso tramitación, por parte de los servicios municipales, como Ordenanza municipal.

Los documentos que legalmente lo precisen, incorporarán los pertinentes Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística.

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, comprensivo de la documentación exigida en los Artículos 156 LUV y 350 del ROGTU, así como en las Bases Generales de adjudicación de Programas.



SERVEIS TÈCNICS

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.

H) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso. En cualquier caso, deberá emplearse un 1% del PEM para control de calidad. Para la recepción de la obra por parte del Ayuntamiento deberá adjuntarse documento de aceptación de las instalaciones por parte de las diferentes compañías suministradoras de servicios y el servicio de alumbrado público contratado a nombre del Ayuntamiento. Igualmente, deberá certificarse por el director técnico de la obra y ratificarse por el urbanizador, que todas y cada unas de las parcelas integradas en el Programa disponen de todos los servicios al pie de las mismas.

I) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.

J) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.

K) La propuesta de Programa no podrá modificar la ordenación estructural.

BASE XX. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

1. La proposición jurídico-económica, cuya propuesta de modelo no vinculante, figura como **Anexo II** de las presentes Bases, deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

A) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

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.

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.

El presupuesto de licitación de la obra de urbanización a incluir en la Proposición Jurídico-Económica deberá desglosarse en las siguientes partidas:

1) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.

2) Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.

3) Mobiliario urbano.

4) Señalización.

5) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

6) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de depuración.

7) Sistema de evacuación de aguas pluviales

8) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

9) Red de alumbrado público.



SERVEIS TÈCNICS

10) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.

11) Impuesto sobre el valor añadido.

En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios unitarios.

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

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

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

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

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

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

$$K_s = C_s / V_s + C_s$$

K_s = Coeficiente de canje

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

V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$K_t = C_t / V_t + C_t$$

K_t = Coeficiente de canje

C_t = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

V_t = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar

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

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

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

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

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

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

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



SERVEIS TÈCNICS



BASE XXI. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES.

(ART. 131.2.g) de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Se admitirán variantes de carácter técnico que modifiquen la ordenación vigente y aprobada. No podrá modificarse la ordenación estructural.
2. No se considerarán variantes, por lo que serán admisibles en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.
3. La presentación de una variante en ningún caso legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico-Económica.
4. El Ayuntamiento podrá elegir, de entre la Alternativa original y la variada, aquella que mejor satisfaga los intereses públicos, aplicándosele la Proposición Jurídico-Económica formulada y sin poder modificar en ningún caso el contenido de las Bases Particulares.
5. No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de Programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

BASE XXII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

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

Para el caso de que la alternativa técnica fuera acompañada de un instrumento de planeamiento que modifique la ordenación pormenorizada, esta representará un 60 % de la valoración en relación con la proposición jurídico-económica, que representará el 40 % restante.

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

Alternativa técnica total (100 puntos).

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

Proposición jurídico-económica (total 100 puntos).

- a) Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. **(30 puntos)**
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. **(30 puntos)**



SERVEIS TÈCNICS

- c) 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. **(35 puntos)**
- d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. **(5 puntos)**

BASE XXIII. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL E INFORMES SOBRE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

(Artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana y 314 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

1. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, por la Mesa de Contratación se procederá, previa apertura de los sobres que contengan la documentación, a la calificación, en sesión no pública, de los documentos presentados por los concursantes en el sobre C que especifica la base XVIII, pudiendo pedir de cada licitador la corrección de aquellos defectos u omisiones que sean enmendables, en el plazo que legalmente se determine.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

2. 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.

3. Se procederá a continuación a la apertura, 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 levantará acta de la apertura de pliegos, dando fe sobre la legalidad de las actuaciones practicadas.

4. El tercer día a aquél en que se produzca la calificación de los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia de los aspirantes a urbanizador, se iniciará el plazo para que se emitan los informes correspondientes, únicamente, sobre aquellas Alternativas Técnicas y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que les acompañen, formuladas por aspirantes cuyos requisitos de participación hayan sido calificados favorablemente.

5. Los informes previos sobre Alternativas Técnicas y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que les acompañen, a los que se refiere el artículo 136.3 de la Ley Urbanística Valenciana, deberán emitirse en el plazo máximo de tres meses. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el Art. 137.1 LUV.

6. Si la complejidad del programa de actuación integrada lo exigiera, podrá pedirse dictamen, no vinculante, del Consejo del Territorio y el Paisaje. Tal dictamen será preceptivo cuando se trate de programas que comprendan un ámbito superior a 50 hectáreas. El citado órgano tendrá a tal efecto el plazo de un mes desde que la solicitud tenga entrada en su registro, suspendiéndose los plazos de emisión de informes municipales y de selección de la Alternativa Técnica. El informe del Consejo del Territorio y el Paisaje en ningún caso será vinculante y su falta de emisión en plazo no impedirá la continuación del procedimiento.

7. El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a Agente Urbanizador para que, en el plazo máximo de veinte días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

8. Por resolución de Alcaldía, dictada en los cinco días siguientes a la emisión de los informes anteriormente indicados, se determinarán las Alternativas Técnicas que han recibido una



SERVEIS TÈCNICS



puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares. Dicha resolución será debidamente notificada a los interesados.

BASE XXIV. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS

(Artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana y 317 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

1. Dentro de los diez días siguientes a la resolución indicada en la base anterior, se procederá a la apertura de las Proposiciones Jurídico - Económicas en acto público presidido por el Secretario, quien levantará acta. La fecha del acto de apertura de plicas se notificará a los aspirantes a urbanizador y se expondrá en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
2. Únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las Alternativas Técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada por estas Bases Particulares.
3. En el plazo máximo de un mes contado desde la apertura, se deberán emitir los informes sobre las Proposiciones Jurídico-Económicas abiertas. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana.
4. El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a urbanizador para que, en el plazo máximo de diez días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

BASE XXV. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

(art. 137 de la Ley Urbanística Valenciana y 286.1.g) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

1. Concluidas las actuaciones señaladas en el artículo anterior, y después de la emisión de los informes técnicos por los servicios municipales, por el órgano competente del Ayuntamiento se procederá a redactar la propuesta de adjudicación del Programa de actuación integrada, incluyendo la ponderación de los criterios de adjudicación para cada proposición presentada, y será elevada al pleno para su aprobación.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá pedir los informes, incluso externos, que considere necesarios, cuyos honorarios se considerarán gastos generales del urbanizador que no podrá repercutirlos a los propietarios.

El Programa de Actuación Integrada se aprobará condicionado a la efectiva realización de las obras y requisitos señalados en el **Anexo III**.

2. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses a contar desde la obertura de las proposiciones para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, salvo que dicho plazo de resolución sobre la adjudicación, quede suspendido , en caso de recabarse informes técnicos externos a la Administración.
3. De no acordarse la adjudicación dentro de los plazos máximos fijados en el número anterior, e independientemente del número de proposiciones presentadas, el concurso se declarará desierto. En este caso, los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de las garantías provisionales.
4. El Ayuntamiento tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada a la proposición más ventajosa, por medio de la aplicación de los criterios de adjudicación indicados en las bases reguladoras, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, habiendo de motivar, en todo caso, su resolución con referencia a los criterios de adjudicación establecidos en las bases.
5. Si el programa y los planes de desarrollo a los que se refiere no modifican la ordenación estructural, en el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el Programa de Actuación



SERVEIS TÈCNICS

Integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la conselleria competente en urbanismo para que proceda a publicar y notificar su aprobación y adjudicación.

6. El acuerdo de aprobación y adjudicación, después de cumplir los trámites señalados en los apartados anteriores, se notificará a los que consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana, y, en todo caso, a los que hubieran participado en el concurso. Se insertará, así mismo, un anuncio en los diarios oficiales señalados en el artículo 132 de la expresada Ley dando cuenta de dicha adjudicación y aprobación.

BASE XXVI. CONTRATACIÓN DE INFORMES DE TÉCNICOS EXTERNOS

(artículo 137.1.2º de la Ley Urbanística Valenciana y 320 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

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

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

BASE XXVII.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO PROVISIONAL

Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva en los términos previstos en la Base XVII 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, y la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias.

Asimismo, deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía correspondiente al 7 por 100 del coste de las obras de edificación, para el caso de que entre los compromisos a adquirir por el agente urbanizador, figurese el de simultanear las obras de edificación a la urbanización, de los solares resultantes de la actuación, en un plazo inferior al máximo establecido en las presentes bases.

BASE XXVIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO (Artículo 138 LUV)

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 y previa constitución de la garantía definitiva, 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 pago de todos los gastos originados por el concurso, en particular las publicaciones en diarios oficiales o en periódicos de amplia difusión, serán de cuenta del urbanizador



SERVEIS TÈCNICS

seleccionado, debiendo acreditar su pago ante la Tesorería Municipal, en el plazo de 15 días naturales a contar desde el siguiente al de notificación al urbanizador del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa.

3. 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.

4. 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 artículo 207 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

BASE XXIX. DICTAMEN DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y PAISAJE

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

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

BASE XXX. CUMPLIMIENTO.

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

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras y previo informe técnico final emitido por la asistencia técnica para la supervisión y control de ejecución de las obras, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización.

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

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de 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 asistido por un facultativo designado por la asistencia técnica para la supervisión y el control de ejecución de las obras de urbanización, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

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

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

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

BASE XXXI. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

1. Serán causas de resolución del contrato las previstas de conformidad con el artículo 143.1 LUV, así como las contempladas en el artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador, y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

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



SERVEIS TÈCNICS

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de su personalidad jurídica.
- b) La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.
- c) La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva.
- d) La no formalización del contrato en plazo.
- e) La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos fijados en las Bases Generales y Particulares de programación, y demás plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y las normas que la desarrollen.
- f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. A los efectos de computar el plazo de inactividad del urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo. Todo lo anterior lo es sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración.
- g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.
- h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.
- i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
- j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
- k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.
- l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.
- m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta será causa de resolución del programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el Artículo 143.2.f de la LUV. Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.



SERVEIS TÈCNICS

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

n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.

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

q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.

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

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

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

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

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

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

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

BASE XXXII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

BASE XXXIII. JURISDICCIÓN COMPETENTE

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

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

BASE XXXIV. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

(art. 289 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

La publicación del anuncio de las presentes Bases Particulares de Programación en el *Diari Oficial de la Generalitat* producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias a los



SERVEIS TÈCNICS

que se refiere el artículo 101.2 de la Ley Urbanística Valenciana. La suspensión de licencias implicará igualmente la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas en la zona afectada. Durante el periodo de vigencia de la suspensión de los acuerdos aprobatorios de Programas no se admitirán iniciativas de programación. No obstante lo anterior, una vez formalizado el contrato entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, e iniciadas las obras de urbanización, podrán simultanearse las obras de edificación con estas últimas, y en consecuencia, tramitarse las pertinentes licencias, siempre y cuando se cumplan los condicionantes a que se refiere el artículo 3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

ANEXO I. FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UE A.8 EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

1. Nº DE UNIDAD	A.8
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	46.875,51
3. SUPERFICIE NETA (m2)	45.025,39
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA.1	-
EDA.2	-
UFA	-
UFH	9.449,51
CAN	-
EDC	32.413,69
ALM	-
CAM	-
TER.1	-
TER.2	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	3.379,55
EL.2	-
EL.1*	2.166,82
SP	1.009,43
EC	-
RV	15.047,59
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m2 EDC/m2 Suelo) :.**	1,014
7. SISTEMA DE ACTUACION	Según LRAU
8. ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS.....	-

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



SERVEIS TÈCNICS



ANEXO II. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

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

1.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

(Información detallada a propietarios)

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

1.B.- Magnitudes urbanísticas relevantes:

- Parcela mínima de resultado.

- Aprovechamiento subjetivo.

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

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

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

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

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

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

2.- PROPIEDADES AFECTAS AL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.

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

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

a) PRESUPUESTO DE LICITACIÓN OBRA DE URBANIZACIÓN:

b) COSTE DE HONORARIOS TÉCNICOS:

c) GASTOS DE GESTIÓN (%)

d) BENEFICIO DEL URBANIZADOR:

e) CARGAS DE URBANIZACIÓN:

g) COEFICIENTE DE CANJE: (expresada en tanto por uno)

h) PRECIO DEL SUELO BRUTO A EFECTOS DE CANJE:

l) FINANCIACIÓN OFRECIDA POR EL URBANIZADOR:

4.- PLAZO DE EJECUCIÓN



SERVEIS TÈCNICS



5.- OTROS COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

Lugar, fecha y firma del proponente.

ANEXO III. Condicionantes Técnicos de la Adjudicación.

COORDINACIÓN CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.- Antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización Refundido se presentarán por el Urbanizador los informes de viabilidad de las compañías suministradoras, que confirmen la idoneidad de las soluciones proyectadas y sirvan de base al Convenio a establecer con cada una de ellas. Si bien el Proyecto de urbanización deberá incluir copia sellada del documento que justifique que se han solicitado tales informes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RECOGIDA DE RESIDUOS.-

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



SERVEIS TÈCNICS

Condicionantes Genéricos:

* El Proyecto de Urbanización Refundido a aprobar, incluirá los informes de viabilidad de las compañías suministradoras, que confirmen la idoneidad de las soluciones proyectadas y sirvan de base al Convenio a establecer con cada una de aquellas.

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

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

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

Alcalá de Xivert, 17 Abril de de 2009.

La Arquitecta Municipal

La Técnico de Administración General

Fdo.: Amparo Santos Soler.

Fdo.: Lidia Navas Esteller.

La Secretaria Acctal.

Fdo: M^a Dolores Piquer Aguilar.