

BASES GENERALES MUNICIPALES REGULADORAS DE LA GESTIÓN
INDIRECTA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y AISLADA
PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALFAFAR

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- Artículo 2. OBJETO.
- Artículo 3. NATURALEZA.
- Artículo 4. CONTENIDO.

TÍTULO I. MARCO JURÍDICO

- Artículo 5. Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.
- Artículo 6. Memoria.

**TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS EN EJECUCIÓN PROGRAMAS DE
ACTUACIÓN Y DEMÁS NORMAS REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

- Artículo 7. Régimen jurídico del contrato.
- Artículo 8. Prerrogativas municipales.
- Artículo 9. Carácter vinculante de las Bases y su condición de normas reguladoras del contrato.
- Artículo 10. Procedimiento y forma de adjudicación.
- Artículo 11. Orden jurisdiccional competente.

TÍTULO III. CONTENIDO TIPO DE LAS BASES PARTICULARES.

- Artículo 12. Base a). ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- Artículo 13. Base b). MEMORIA NECESIDADES Y OBJETIVOS PAI.
- Artículo 14. Base c). FICHA DE GESTIÓN.
- Artículo 15. Base d). CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.
 - d.1) CRITERIOS GENERALES.
 - d.2). CRITERIOS ESPECÍFICOS.
- Artículo. 16. Base e). OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA.
- Artículo 17. Base f). PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.
- Artículo 18. Base g). VARIANTES A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS MÍNIMAS.
- Artículo 19. Base h). PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
 - h.1). ANTECEDENTES.
 - h.2). DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (Art.156 LUV).
 - h.3). OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
 - h. 4). VALORES TIPO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
- Artículo 20. Base i). PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN PAI.
- Artículo 21. Base j). MODELO DE PROPOSICIÓN. DOCUMENTO O SOBRE DOS.
- Artículo 22. Base k). DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.
 - k.1). DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.
 - k.2). DOCUMENTACIÓN A VALORAR.
- Artículo 23. Base l). PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.
- Artículo 24. Base m). TASA TRAMITACIÓN DE PROGRAMAS DE INICIATIVA PARTICULAR.
- Artículo 25. Base n). DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.
- Artículo 26. Base ñ). CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN PAI. VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.
- Artículo 27. Base o). TASA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES ADJUDICACIÓN PROGRAMAS.
- Artículo 28. Base p). FORMALIZACIÓN DE CONTRATO Y GARANTÍA DEFINITIVA.
- Artículo 29. Base q). PRERROGATIVAS MUNICIPALES.
- Artículo 30. Base r). CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES Y SU CONDICIÓN DE NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO.
- Artículo 31. Base s). PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.
- Artículo 32. Base t). ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.
- Artículo 33. Base u). EXTINCIÓN DEL CONTRATO.
- Artículo 34. Base v). CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 35. Base w). SUBCONTRATACIÓN POR EL URBANIZADOR.
Artículo 36. Base x). RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. APLICACIÓN A LOS PAA.
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. EFECTO SUSPENSIVO.
DISPOSICIÓN FINAL. ENTRADA EN VIGOR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propia Exposición de Motivos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de La Generalitat, Urbanística Valenciana, [LUV], fija su exponiendo IV, 1, lo siguiente:

<<1. Se establecen los instrumentos necesarios para facilitar la dirección y el impulso público del procedimiento en todos sus trámites, exigiendo de los ayuntamientos una labor activa en el desarrollo del mismo. Para ello se requiere la aprobación previa de unas Bases Generales para la adjudicación de programas de actuación integrada como ordenanza municipal. Y para cada actuación integrada se tendrán que aprobar, así mismo, unas bases particulares reguladoras, en las que se fijarán con claridad cuáles son las normas por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación de cada programa. <<

Ya en la parte dispositiva de la LUV, si bien con escasa regulación se dice:

Artículo 42. Las ordenanzas municipales

<<2. Mediante ordenanza municipal se regularán: [...]

e) Las Bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.>>

Artículo 131. Bases reguladoras de la gestión indirecta de programas de actuación integrada

<<1. Las Bases Generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente ley, serán aprobadas por los ayuntamientos como ordenanza municipal, y en ellas, se regularán todas aquellas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta.

[...]

5. Por medio de decreto del Consell se aprobarán unas Bases Generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente ley. Tales Bases Generales serán supletorias de las, si procede, aprobadas por los ayuntamientos.

Artículo 132. Anuncio de concurso

<<1. En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del Programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras, se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, con el contenido que se establezca reglamentariamente, en el que tendrán que figurar, en todo caso, los siguientes aspectos:

a) Identificación de la entidad local adjudicadora del programa, señalando todos los datos que sean necesarios para facilitar una comunicación fluida con los licitadores, incluyendo dirección electrónica y, si procede, una página oficial de Internet donde pueda consultarse la documentación relativa al concurso.

b) Identificación de las Bases Generales y particulares reguladoras del Programa de actuación integrada, indicando los diarios oficiales donde conste publicado su contenido, teniendo que poner a disposición de cada concursante los medios necesarios para obtener un ejemplar de las mismas.>>

No existiendo más mención expresa en la Ley a las citadas Bases Generales, salvo meras expresiones genéricas en el término bases reguladoras, por lo que el contenido de la presente Ordenanza municipal reguladora de las Bases Generales, vendrá determinado por el propio ejercicio de la potestad reglamentaria que atribuye el régimen local a los Municipios, en especial el Art. 4.1.a), y el derivado del Ordenamiento Urbanístico Valenciano, cuya ley cabecera constituye la citada LUV 16/2005.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Bases Generales son de aplicación a los Programas de Actuación que afecten a terrenos situados en el término municipal de Alfàfar.

Artículo 2. OBJETO.

Las presentes Bases Generales tienen por objeto regular el procedimiento para la adjudicación de Programas de Actuación Integrada [PAI], de acuerdo con el Art. 42.2. e) de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre [LUV], en virtud del Art. 4.1.c) LrBRL 7/85, que atribuye la potestad reglamentaria de los Entes locales y las competencias urbanísticas previstas en el Art. 25.2 del citado texto legal.

Artículo 3. NATURALEZA.

Las Bases Generales, tienen naturaleza de ordenanza municipal, tal como prescribe el Art. 42.2.e) y 131.1 LUV, sometiéndose a la aprobación por el Pleno en el Art. 22.d) y con la mayoría simple establecida en el 47 de la LrBRL 7/85, modificado por la Ley 57/2003; mediando el procedimiento regulado en el Art. 49 de la LrBRL. Y al mismo tiempo por aplicación analógica del Art. 50 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio [TRLCAP 2/2000], se interpreta la especial interrelación entre las Bases Generales y las Bases Particulares en su función de mejora y principio de especialidad.

Artículo 4. CONTENIDO.

Las presentes Bases Generales regularán tal como prescribe el Art. 131.1 LUV, todas aquellas cuestiones jurídicas, económica y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta.

TÍTULO I. MARCO JURÍDICO

Artículo 5. Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.

1. Los Instrumentos de Ordenación Territorial que inciden en el término municipal de Alfafar, son fundamentalmente:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de l'Albufera, aprobado por Decreto 258/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Consell de la Generalitat, de Régimen Jurídico del Parque de l'Albufera.
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l'Albufera [PRUG] por Decreto 259/2004, de 19 de noviembre del Consell de la Generalitat, dictado en virtud del art. 37 a 41 de la Ley 11/94 se aprueban los Planes Rectores de Uso y Gestión de los distintos Parques Naturales, y de acuerdo con el art. 4 del Decreto 71/93.
- Plan Especial ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Valenciana, [PATRICOVA], aprobado por Decreto 156/1999, de 17 de septiembre, del Gobierno Valenciano.

2. El Instrumento de Ordenación Urbanística, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1991 (BOP de 3 de marzo de 1992), con la aplicación del régimen de carácter transitorio establecido por la LUV, en especial D.T. 2ª y 3ª, para aquellos planes no adaptados a dicha ley.

Artículo 6. Memoria.

Si bien el Plan General de Alfafar, no se encuentra actualmente adaptado a la LSNU 10/2004, ni LUV 16/2005, las Disposiciones Transitorias permiten compatibilizar la vigencia del Instrumento de planeamiento con el vigente ordenamiento urbanístico en tanto se produzca tal adaptación. Por lo que se hace expresa remisión ha dicho régimen transitorio establecido en los textos legales, así como el de la LOTv 4/2004, que completa el ordenamiento del territorio.

Por otra parte, y en tanto se proceda a una revisión del Plan General, tan sólo restan por ejecutar del Suelo Urbanizable proyectado, dos ámbitos últimos y concretos: Sector 1-A y 1-B con uso predominante terciario y Sector 2 "Font Baixa" de uso predominante residencial, donde se hará especial hincapié en la potenciación que impone la LUV en relación al establecimiento de un determinado porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según prevé el Art. 36.1.i) y 37.1.h) y D.A. 6ª. LUV, una vez se proceda a elaborar la correspondiente memoria justificativa sobre las previsiones de las necesidades de dicho tipo de viviendas.

Al mismo tiempo existe un núcleo tradicional clasificado como suelo urbano y que se refiere al Barrio del Tremolar, pendiente de la consolidación tanto edificatoria como urbanística, si bien con presencia de alguna área semiconsolidada, que también podrá ser objeto de programa de actuación y por tanto, objeto de las presentes bases y las particulares que se aprueben en su caso.

En definitiva, las presentes Bases Generales se proyectan para dichos ámbitos, así como los restantes PAI que surjan en ejecución de posibles PRI en Suelo Urbano, entre otros supuestos. Sin perjuicio de las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, en un proceso de revisión de planeamiento y de acuerdo con las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS EN EJECUCIÓN PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y DEMÁS NORMAS REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Artículo 7. Régimen jurídico del contrato.

Los contratos para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la LUV 16/2005, por lo dispuesto en el Reglamento que la desarrolle y por las cláusulas contenidas en las presentes Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada programa.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Título IV del Libro II del TRLCAP 2/2000, y las establecidas en el Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, así como las normas de Derecho Comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

Artículo 8. Prerrogativas municipales.

De conformidad con el TRLCAP 2/2000, el municipio de Alfàfar ostenta las prerrogativas que atribuye la misma a las Administraciones Públicas ejercidas para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, y, como mínimo, las de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público; acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecido en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

Artículo 9. Carácter vinculante de las Bases y su condición de normas reguladoras del contrato.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa, por los aspirantes, de la sumisión a las presentes Bases Generales de programación y a las respectivas Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

Las citadas Bases constituirán normas reguladoras del contrato. El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos

que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Artículo 10. Procedimiento y forma de adjudicación.

La adjudicación del Programa de Actuación, y la posterior formalización del contrato para el despliegue y ejecución de tales programas, se realizará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Artículo 11. Orden jurisdiccional competente.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la administración municipal y el agente urbanizador, será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LrJCA 29/98.

TÍTULO III. CONTENIDO TIPO DE LAS BASES PARTICULARES.

El Ayuntamiento Pleno del Municipio de Alfafar, en virtud del Acuerdo adoptado en orden a iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de actuación integrada correspondiente, aprobará las preceptivas Bases Particulares, en el marco de las presentes Bases Generales, de acuerdo con el Art. 130.3.b) y 131 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 diciembre, de La Generalitat, en adelante, LUV. Así como procederá a realizar el anuncio de concurso y el de aprobación de las preceptivas Bases Particulares reguladoras, en virtud del Art 132 y ss. de la LUV.

Artículo 12. Base a). ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1991 (BOP de 3 de marzo de 1992).

Las Bases Generales no precisan adaptación para el caso de la aprobación de nuevo Plan General, sin perjuicio de que potestativamente se estime la conveniencia de su revisión en el contexto que resulte de dicho proceso administrativo y de planeamiento. Pudiendo ser mejoradas, modificadas y perfeccionadas por las Bases Particulares, en su función de preceptiva interposición a cada proceso urbanístico concreto de actuación integrada con gestión indirecta y la naturaleza y carácter especial tal como vienen configuradas en la LUV.

Artículo 13. Base b). MEMORIA NECESIDADES Y OBJETIVOS PAI.

De acuerdo con el Art. 124.1 de la LUV, son objetivos imprescindibles iniciar la transformación jurídica y urbanística de los bienes inmuebles afectados por el PAI, que abarcará el ámbito definido como actuación integrada, según lo previsto en el Art. 14 de la citada ley, sobre la base de la delimitación física de un Instrumento de Ordenación urbanística de carácter espacial, de acuerdo con el Art. 38 de la LUV.

El citado derecho de transformación, íntegra el régimen estatutario de la propiedad inmobiliaria en la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 6/98 [LRSV]], con carácter básico y desarrollado por la LUV en el Capítulo II, del Título I, Arts. 18 a 26, incardinándose en la esfera jurídica privada del propietario de suelo.

En suma, y con el fin de respetar el contenido primario del citado derecho de transformación y su vinculación especial con la propiedad, el Ayuntamiento de Alfafar prima como un valor o criterio de adjudicación, la adhesión de la propiedad en cualquier proceso urbanístico que se suscriba en el ámbito, habida cuenta de anteriores antecedentes urbanísticos producidos en el propio término y cuya conclusión aún a día de hoy se encuentra pendiente.

La referida adhesión en sí misma importante, lo es además en orden a posibilitar un proceso urbanístico ágil y eficaz, así como medio para garantizar la pacífica consecución de la

moderación de intensidades del aprovechamiento tipo y un incremento considerable de dotaciones públicas, por encima del estándar urbanístico.

Lo anterior confiere un carácter especial y extraordinario que se configura como directriz de las presentes Bases Generales: la existencia de la transformación urbanística y edificación en términos no expansivos con la adhesión de la mayor parte de propietarios que concuerden en una misma voluntad de planeamiento, ejecución y gestión urbanística que resulte.

Artículo 14. Base c). FICHA DE GESTIÓN.

La transformación jurídica y urbanización de la Actuación Integrada que se conforme, constituye la conclusión del proceso urbanístico iniciado con la aprobación del PGOU en 1991, que prevé la evolución urbana y directriz definitoria de la estrategia territorial correspondiente. Conformando una ocupación ordenada y coherente del territorio; que cuenta con la indicada garantía de su previa inclusión en el Plan General, acorde a sus directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, y aprobadas por el órgano competente para la tutela y supervisión de la ordenación estructural, la Conselleria competente en urbanismo.

La gestión urbanística se difiere al procedimiento de reparcelación previsto en la Ley, primándose de manera especial la posibilidad de su actuación inmediata a través de la reparcelación voluntaria, en su caso.

La posterior gestión edificatoria, se efectuará de conformidad con la ordenación pormenorizada municipal que se apruebe, que se ejecutará en el plazo máximo legal y con la determinación derivada de la ordenación estructural que fije la Conselleria competente en urbanismo; primando aquellos parámetros que mejor se adecuen a los criterios urbanísticos y técnicos prescritos en las respectivas Bases particulares.

Artículo 15. Base d). CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.

Las presentes Bases Generales establecen el marco jurídico para las futuras actuaciones integradas que se promuevan en orden al desarrollo de las previsiones contenidas en los Instrumentos de Ordenación Urbanística de carácter espacial, y previa aprobación del correspondiente Programa de Actuación.

Constituyen criterios urbanísticos de referencia las propias previsiones del PGOU y de los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior, en su caso, aprobados o que pudieran aprobarse, sin perjuicio de los que se fijen de manera concreta en las preceptivas Bases Particulares aprobadas para cada proceso de actuación integrada.

d.1) CRITERIOS GENERALES.

Constituyen criterios y objetivos urbanísticos a cumplir por la actuación integrada y los instrumentos de planeamiento que precise, primándose en la Base k.2) y ñ), con carácter general los siguientes conceptos:

1º. El establecimiento de las mejores soluciones técnicas en orden a optimizar una adecuada y óptima ordenación urbanística y arquitectónica, así como dar solución a los problemas logístico-funcionales (carga y descarga, abastecimiento, recogida de residuos, ubicación de los centros de transformación, etc.)

2º. La adopción de las mejores soluciones a los posibles problemas de tráfico, accesos, salidas y uso fluido de las zonas de aparcamiento.

3º. La mejor forma, localización, ordenación y distribución de las zonas verdes.

4º. La introducción de principios de sostenibilidad, facilitando la implantación de energías renovables, y cuantificando su importancia.

5º. Implantación de infraestructuras, tanto públicas o privadas, superiores a las legalmente exigibles, que mejoren las condiciones.

d.2). CRITERIOS ESPECÍFICOS.

Constituyen directrices urbanísticas de naturaleza reglamentaria, con el contenido de criterios urbanísticos mínimos y específicos a tener en cuenta por los concursantes, los siguientes :

1º. La Programación de la Actuación Integrada vendrá referida al Sector o Unidad de Ejecución que se estime más conveniente, en la forma en que se delimite por los planes de ordenación física; sin perjuicio de las redelimitaciones, en su caso o delimitaciones que se entendieran necesarias por los proponentes y fueran aprobadas por el ente municipal.

2º. El Instrumento de Planeamiento que se precise, deberá de acompañar la preceptiva cédula territorial de urbanización para su aprobación, o en su caso, documento de Justificación de Integración Territorial [JIT], en la forma regulada por la LUV.

3ª. Las Actuaciones Integradas mediante gestión indirecta, que tengan por objeto Suelo Urbanizable de uso predominantemente terciario o comercial, deberán de establecer soluciones técnicas y asumir su financiación, en orden a mejorar los accesos y dotar de permeabilidad al tráfico rodado; así como de incrementar, sobre el estándar legal, la dotación de plazas de aparcamiento en condiciones de utilidad pública y en superficie sobre rasante, en un incremento importante de número de plazas; que se primará como criterio de adjudicación en la forma que se determine.

4ª. Respecto de los demás Programas de las Actuación Integrada con gestión indirecta, y respecto a ámbitos con uso predominantemente residencial, se primará el incremento de dotaciones públicas sobre el estándar urbanístico legal; así como sobre el porcentaje mínimo que se fije en los planes modificativos de la ordenación estructural de acuerdo con el Art. 36.1.i) LUV, en orden el establecimiento de un número de viviendas sujetas a protección pública, en cualquier régimen de promoción, ponderándose en función de si en régimen de alquiler o propiedad en las correspondientes Bases Particulares, así como la adecuada identificación de las parcelas, dentro del contenido de la Ordenación Pormenorizada de los Planes Parciales o PRI, en su caso.

5ª. A tal efecto y dentro de las medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública, se destinarán íntegramente el 10 % de la cesión de aprovechamiento urbanístico del municipio que ingresa en el patrimonio público de suelo, que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial a la promoción de viviendas de protección pública; determinándose en las Bases particulares se si efectuará por promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin, de acuerdo con el Art. 262 y ss. de la LUV.

Artículo. 16. Base e). OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA.

Sin perjuicio del estudio técnico edificatorio y de las concretas ordenanzas de edificación incluidas en el Plan Parcial definitivamente aprobado, la edificación lucrativa privada, vendrá determinada por las prescripciones urbanísticas mínimas referenciadas en la Base d) de las respectivas Bases Particulares, y lo que resulte de su cumplimiento.

Respecto a las condiciones de accesibilidad por fachada de los edificios en Sectores de uso predominante terciario o comercial; se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3. del apéndice 2 del R.D. 2177/1.996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96", o en su caso, en el Código Técnico de la Edificación [CTE], aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente en DB SI 5 intervención de los bomberos.

Artículo 17. Base f).PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Con carácter general, se consideran prescripciones técnicas mínimas que tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión, las establecidas en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las establecidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de Abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) y con carácter general la regulación que se transcribe del Art. 124. LUV.

Artículo 124. Objetivos imprescindibles y complementarios del Programa

1. Los Programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.

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

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 servicio existentes y exigibles reglamentariamente.

e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.

f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.

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.

2. El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.

Así mismo, en orden a cumplir el apartado 124.1. c) y d) LUV, se tendrá en cuenta el Estudio de Tráfico realizado por la Universidad Politécnica de Valencia, en virtud del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Alfafar, cuyo coste se considerará gastos generales del urbanizador, como prescripciones técnicas en las Actuaciones Integradas referidas al Suelo Urbanizable comercial.

El documento que concrete la ordenación y gestión de la zona de actuación en Sectores de uso predominante terciario o comercial, deberá aplicar las prescripciones establecidas en Apéndice 2 del R.D. 2177/1996, de 4 de octubre por la que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96", o en su caso, el Código Técnico de la Edificación [CTE], aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente en DB SI 5 intervención de los bomberos.

Igualmente, el instrumento de planeamiento urbanístico incorporará un estudio acústico para el ámbito de ordenación del sector o sectores, cualquiera que sea su uso predominante; utilizando modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico, y adoptar las medidas adecuadas para su reducción. Este estudio considerará entre otros elementos la influencia de las principales vías de comunicación de la zona, todo ello según exigencias del art. 25 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

De la misma manera, y atendiendo a lo establecido en el art. 26.2. de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en la redacción de los distintos instrumentos de planificación urbanística se deberá recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refiere. Asimismo el instrumento de planificación deberá recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas contenidas en los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. Se establecerá un período de protección a posibles intervenciones futuras en la zona de actuación, de forma que se evite la problemática de sucesivas canalizaciones no programadas en el tiempo, todo en salvaguarda del dominio público viario, así como de la actividad comercial a desarrollar por las diferentes empresas que se implanten en la zona, evitando igualmente problemáticas en el tráfico rodado siendo éste último un elemento clave a proteger.

Se contemplará una ordenación y gestión de los residuos generados por las diferentes actividades que se vayan a implantar en la zona de actuación, de forma que se dé prioridad a las actuaciones tendentes a prevenir y reducir la cantidad de residuos generados, potenciando igualmente el reciclaje y/o valorización atendiendo a los criterios establecidos por la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de residuos de la Comunidad Valenciana. Se implementarán sistemas adecuados que no provoquen incomodidades por el ruido o los olores, siguiendo la línea iniciada por parte de la Corporación en otras zonas del municipio, buscando los siguientes objetivos: maximizar la capacidad de almacenamiento con la mínima ocupación de espacio público, facilitar la implantación y aumento de la recogida selectiva,

utilizar sistemas totalmente herméticos que eviten los olores desagradables y permita la aportación durante las 24 horas del día redundando en una mejor calidad del servicio prestado al ciudadano y facilitar la utilización por parte de personas con diferentes limitaciones físicas.

Así mismo, las soluciones para cumplir estos objetivos de tratamiento de residuos, deberán evaluar dotaciones y ubicación de los distintos elementos de recogida, recomendaciones en cuanto a la frecuencia y horario de periodos de recogidas. Todo ello recogido como normas urbanísticas en el documento de planeamiento.

Artículo 18. Base g). VARIANTES A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS MÍNIMAS.

No se admitirán variantes sobre la Alternativa técnica ni sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes bases, en especial base c) hasta la base g), entendiéndose las base h), como condiciones mínimas y la base i), plazos máximos.

No se entenderán como variantes, tal como prescribe el art. 131.2.g) LUV, las redelimitaciones o meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación integrada o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión no sea técnicamente susceptible de programación autónoma. Ni las modificaciones derivadas directamente por causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, que serán impuestas por el Ayuntamiento, por motivos de interés general.

Artículo 19. Base h). PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

h.1). ANTECEDENTES.

Con carácter general y de acuerdo con el art. 52 del TRLCAP 2/2000, según remisión efectuada por el art. 131.2.f) LUV 16/2005, las prescripciones técnicas serán definidas por referencia a normas nacionales que transpongan normas europeas, a documentos de idoneidad técnica europeos o especificaciones técnicas comunes, y en cualquier caso podrán definirse por referencia a normas nacionales que transpongan normas internacionales, a normas nacionales o a otras normas.

Según art. 152 a 155 LUV, los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el *Diari Oficial de La Generalitat Valenciana*.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento. En ningún caso los proyectos de urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización para la ejecución de actuaciones integradas se rigen por las reglas de iniciativa aplicables a planes parciales y programas. Los que tengan por objeto actuaciones aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica.

Al seleccionar una propuesta de programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá introducir modificaciones en el contenido del proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador.

Si como consecuencia de las modificaciones que el ayuntamiento pretendiera introducir se incrementara el coste de las obras de urbanización en más de un 20% del presupuesto del proyecto

originario presentado por el concursante seleccionado como urbanizador, se tendrá que convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación del programa de actuación integrada que se trate.

h.2). DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (Art.156 LUV).

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.
 - e) Plantas de la red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
 - h) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.
 - i) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
 - j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
 - k) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.
4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
5. Mediciones.
6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
8. Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
9. Estudio de Seguridad y Salud.
10. Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

Cuando el Proyecto de Urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica de Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica sellada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

El presupuesto de ejecución material, incluirá necesariamente una partida de imprevistos a justificar de cuantía aproximada de 1% s/ PEM.

h.3). OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SERÁN LAS SIGUIENTES:

De acuerdo con el art. 157 LUV, serán las siguientes, entre otras:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales
- d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

Los proyectos de urbanización para actuaciones integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente programa.

No se incluyen en la presente base, especificaciones técnicas referidas a productos de una fabricación o procedencia determinada o procedimientos especiales. Especialmente no se indicarán marcas, patentes o tipos, ni se aludirá a un origen o producción determinado, sin que ello enerve la potestad pública municipal en orden a establecer las condiciones urbanísticas y prescripciones técnicas de la urbanización, en virtud de criterios de homogeneización y estandarización, que en tal caso no actuarán como condiciones mínimas, a fin de obtener la estandarización y condiciones de calidad de la urbanización en el término municipal de Alfàfar.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la normativa específica en materia de accesibilidad, especialmente el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, que desarrolla la Ley 1/1998, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y la Orden de 9 de Junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Se consideran prescripciones técnicas mínimas en cada uno de los capítulos, la normativa sectorial de obligado cumplimiento, así como las consideraciones técnicas específicas que se establezcan en las respectivas bases particulares.

h. 4). VALORES TIPO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con los art. 168 y 157 de la LUV, se establece como modelo tipo orientativo, pudiéndose establecer diferentes porcentajes en las correspondientes bases particulares, el siguiente cuadro descriptivo:

Art. 168.1. LUV Apartado	Concepto	Euros
a)	Coste de obras urbanización	
	PEM	
	13% GG	
	6% BI	
c)	PEC	
d)	Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, gastos notaria y registro. (9,50 % s/ PEM)	
	Beneficio empresarial del urbanizador. (10,00% s/ PEM)	
e)	Gastos de gestión del urbanizador. (2,50 % s/ PEM)	
	Honorarios profesionales que se generen en el Ayuntamiento. (1,00 % s/ PEM)	

Se incluirán dentro del concepto de cargas de urbanización los costes necesarios para la publicación del procedimiento de adjudicación del PAI por gestión indirecta.

Artículo 20. Base i). PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN PAI.

El Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las Bases Particulares y en el contrato que suscriba con la Administración actuante.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas y penalizaciones que se señalen legalmente o en las Bases y, en su caso, a resolver el contrato.

Los plazos vendrán fijados en las respectivas Bases, primando la reducción sobre el plazo establecido. Salvo disposición contraria en las Bases Particulares de programación, no podrán prorrogarse los plazos totales o parciales de ejecución.

Relacionado con el párrafo anterior y de acuerdo con el art. 135.3.f) LUV, se primará, la simultaneidad de la urbanización y la edificación de los solares resultantes, en la forma y porcentaje concreto que se especifique.

1. El calendario tipo específico de plazos de desarrollo y ejecución del Programa, a modular, en su caso, por la Base de programación respectiva, será el siguiente:

a) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo 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.

b) El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del Empresario Constructor deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del Contrato entre el Urbanizador y la Administración actuante.

c) El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones reguladas exigibles.

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

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras y, al menos, un Técnico Municipal.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de treinta y seis meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

2.-Los plazos previstos en el número anterior únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

Artículo 21. Base j). MODELO DE PROPOSICIÓN. DOCUMENTO O SOBRE DOS.

La proposición expresará el valor ofertado como importe total de las cargas de urbanización, diferenciando los demás conceptos que la integran, excluyendo el importe del impuesto sobre el valor añadido que corresponda, proponiéndose la valoración económica y demás mejoras

complementarias, con el contenido que prescribe el art. 127 de la LUV 16/2005 y las presentes Bases particulares.

Se presentará en la forma especificada en el art. 133, en Documento o Sobre cerrado Dos, distinguiéndose de la restante documentación exigida en el apartado 1 del citado precepto (Documento o Sobre Uno), y de la Alternativa técnica y demás documentación urbanística (Documento o Sobre Tres), todo ello en la forma y contenido regulado en la LUV 16/2005, añadiendo la referencia «Proposición Jurídico-Económica», redactada conforme al modelo que se inserta a continuación, a la que deberá de adjuntar en otros documentos y requisitos en especial los prescritos en art. 127.2 LUV 16/2006.

«Don.....con DNI n.º natural de provincia de, mayor de edad y con domicilio en C/ teléfono actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta que, enterado del anuncio remitido en fecha y publicado en el (Diario Oficial de la Unión Europea y Diari Oficial de La Generalitat Valenciana), de fechas, respectivamente conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar mediante concurso, en libre y pública concurrencia, el contrato para obtener la condición de agente público "Urbanizador Sectordel Suelo del término de Alfajar", en los términos expresados en el Art. 119 LUV 16/2005" y demás preceptos concordantes del TRLCAP 2/2000; así como de las bases particulares aprobadas por el Ayuntamiento de Alfajar, prescripciones técnicas, proyecto de urbanización, proyecto de seguridad y salud y los instrumentos de planeamiento adjuntos, que han de regir dicha licitación y en la representación que ostenta se compromete a asumir en virtud del contrato administrativo especial a formalizar de acuerdo con el art. 138 LUV; con las siguientes condiciones que configuran la valoración económica de las cargas urbanísticas, mejoras complementarias y plazo de ejecución, en los siguientes términos ajustados al art. 135.4 LUV 16/2005, como contenido mínimo, en su caso, de las respectivas bases particulares:

1. El Importe global de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad, es el de _____ €/m²t, y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1 LUV;

1.1. Coste de las obras enunciadas en el art.157_____ Euros, (PEC), desglosado en partidas o capítulos, que incluirán las mediciones y los precios unitarios, siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
- b) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
- c) Mobiliario urbano.
- d) Señalización.
- e) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- f) Red de alcantarillado para aguas residuales.
- g) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- h) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- i) Red de alumbrado público.
- j) 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.
- k) Impuesto sobre el valor añadido.

1.2. Coste de obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos_____ Euros.

1.3. Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos_____ Euros.

1.4. Beneficio empresarial del urbanizador_____ Euros _____% y gastos de gestión_____ Euros _____%

2. El coeficiente de canje a efectos de pago en terrenos, de acuerdo con el art. 127.2.f) LUV 16/2005, es de: _____, que resulta de aplicar $K_s = C_s / V_s + C_s$ o $K_t = C_t / V_t + C_t$.

3. Proporción de solares o aprovechamientos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros, es de _____.

4. Proporción de los terrenos propios o de asociados 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, será de _____.

Adjuntando a tal efecto Certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a 15 días a la abajo suscrita; o en su caso, títulos acreditativos del derecho de propiedad, o en su defecto, contrato por el que se otorgue poder bastante para imponer e inscribir la afección real sobre tales fincas, que se identifican en el plano catastral adjunto.

5. Plazo de ejecución de _____ meses.

6. Plazo de edificación de los solares _____ meses.

7. Restantes magnitudes urbanísticas con incidencia en la determinación de los derechos de adjudicación:

7.1 Parcela mínima de resultado _____ m²s.

7.2 Aprovechamiento subjetivo _____ m²/m²s.

7.3 Superficie mínima de terreno de origen necesaria para ser adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa _____ m²s.

7.4. La retribución al Urbanizador será en _____. [Terrenos o en metálico o en forma mixta, fijando en caso de metálico el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción].

7.5 La repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada por construcciones y plantaciones, en su caso, se estima en _____ €/m².

7. Mejoras complementarias, de acuerdo con el art. 124.2 LUV, según el siguiente detalle:

Lugar, fecha y firma del proponente.»

[Todas las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Siendo revisadas cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el art. 126.j LUV].

[Donde Ks es (Coeficiente de canje). Cs (Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen). Vs (Valor del metro cuadrado de suelo de origen). Ct (Costes de urbanización por metro cuadrado de techo) y Vt (Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar).

Artículo 22. Base k). DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES JUNTO CON LA PROPOSICIÓN, VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

k.1). DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.

Podrán presentarse como licitadores para la promoción del programa de actuación integrada mediante gestión indirecta, todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a los criterios de admisión señalados en la LUV 16/2005, y en concreto de acuerdo con las Bases Generales y Particulares de programación e identificados en el anuncio preceptivo del concurso.

No podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el art. 20 del TRLCAP 2/2000, ni las incompatibilidades específicas previstas por la LUV 16/2005.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones, además de las previstas según se cita en esta base de acuerdo con el art. 121 LUV 16/2005, en especial: las agrupaciones de interés urbanístico, las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas, las uniones temporales de empresas, tal como se regula, en especial art. 122 LUV 16/2006 y 24 TRLCAP 2/2000 y concordantes.

Cada uno de los empresarios que componen la agrupación de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas, deberá acreditar su capacidad de obrar; debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión o Agrupación; bastando para acreditar la solvencia económica y

financiera, basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros, de acuerdo con el art. 122.3 LUV 16/2005, con sujeción en lo restante a lo regulado en el TRLCAP 2/2000 y desarrollo reglamentario en la materia.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas contenidas en las presentes Bases Generales, Particulares de programación y prescripciones técnicas, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración; e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el Ayuntamiento de Alfàfar, en el lugar designado en el anuncio del concurso, donde podrán igualmente obtener las copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa de Ordenación del Territorio, tal como se indicará en el preceptivo anuncio del concurso.

Documentación.- Los licitadores presentarán tres Sobres, firmados por los mismos o persona que los represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad concursante, el título del concurso, y contendrán:

- Documento o Sobre Uno, con la documentación exigida para tomar parte en el concurso que acredite la personalidad jurídica, la capacidad, solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los arts. 122 y 123 LUV, que se presentará en plica sellada y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el art. 133.1, letras a), b), c), d) y e) LUV.

- Documento o Sobre Dos, sobre que incorporará la Proposición Jurídico-Económica y se presentará en plica cerrada, ajustada al modelo que se incluye en las presentes bases.

- Documento o Sobre Tres: la Alternativa técnica presentada a la vista y, adicionalmente, en soporte informático.

Documento o Sobre Uno.[Art. 133.1 LUV.]

En dicho sobre deberán incluirse necesariamente la documentación siguiente, por la que se acreditará:

a) La personalidad jurídica y capacidad de obrar del concursante, y cuando proceda, su representación, según el siguiente detalle:

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Deberá aportarse poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obra con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, En estos supuestos además deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía, sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre contratación pública de la Organización

Mundial del Comercio, todo ello de acuerdo con el Art. 16 del TRLCAP y su desarrollo por el 9 y 10 del Reglamento arriba referenciado.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento Nacional de Identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

La Solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 LUV 16/2005, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente, se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 LUV 16/2005.

c) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

Así como la declaración de no incurrir en ningún supuesto de incompatibilidad especial previsto en el art. 121 LUV.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento de Alfagar, una **garantía provisional** por importe del 2 % del presupuesto estimado de las cargas de urbanización del Programa de Actuación fijada en las Bases Particulares y que servirá de precio máximo de licitación, de acuerdo con el art. 132.1. h) y 140 LUV 16/2005; y en cualquiera de las formas siguientes:

- Resguardo de la Tesorería Municipal, cuando se haya constituido en dinero, valores públicos o valores privados.

- Aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse a personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad, bien mediante bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento o bien, mediante documento formalizado ante la fe pública de Notario.

En defecto de lo anterior, regirá con carácter supletorio el art 35 del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título, Capítulo II, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida.

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 Programa.

Las proporciones que se retiren con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

e) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Las empresas extranjeras no comunitarias, además, deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

f) Acreditación de haber satisfecho la **tasa por tramitación de Programas** de iniciativa particular.

g) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Documento o Sobre 2. [Art. 127 LUV.]

Proposición Jurídico-Económica, en plica cerrada, ajustada al modelo y contenido a que se hace referencia en la Base j).

Documento o Sobre 3. [Art. 126 LUV.]

Hace referencia a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación integrada, que contendrá la documentación a que alude el art. 126 LUV.

Igualmente en cumplimiento del art. 134 del citado texto legal, deberá de acompañar los instrumentos de planeamiento y de acreditación de la viabilidad de la modificación estructural propuesta, en su caso, incorporando, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los arts. 112 y ss de la LUV.

A tal efecto deberá adjuntar:

a) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado los avisos a que se refiere el art. 134.4 LUV 16/2005; incorporando a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa de sometimiento a información pública de los documentos previstos en las letras a), f) y, si procede, k) del art. 126 de la citada ley, así como de la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización o Informes sectoriales, en su caso, con las demás prescripciones contenidas en el art. 134 precitado.

Deberán incluir el proyecto de edificación en el caso de que el Urbanizador haya ofrecido como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o en Programas de Actuación aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.

Igualmente, la Alternativa técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, así como gastos variables, por la concurrencia de ofertas, y a que alude el art. 126.j) LUV; sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público la Reparcelación.

k.2). DOCUMENTACIÓN A VALORAR.

Tal como refiere el art. 131.2. k) y 135 LUV, la documentación a valorar de acuerdo con los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del programa de actuación integrada, por orden decreciente de importancia, con la ponderación que se estime y manteniendo la valoración independiente de los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica, serán fijados en las respectivas bases particulares.

Artículo 23. Base I). PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada concursante sólo podrá presentar una proposición jurídico-económica, sin ue se admitan variantes de la misma. 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, todo ello tal como regula el precepto 133.2 LUV 16/2005.

Los Sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de 3 meses, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al diario oficial de la Unión Europea, cuya reseña constará en el propio anuncio,

así como en el del Diari Oficial de La Generalitat, por aplicación de los principios de publicidad y seguridad jurídica o enviados por correo dentro dicho plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Artículo 24. Base m). LA TASA POR TRAMITACIÓN DE PROGRAMAS DE INICIATIVA PARTICULAR.

m.1). Constituye el hecho imponible de esta tasa la tramitación de cada una de las proposiciones formuladas por los aspirantes a Urbanizador de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

m.2). Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que soliciten su participación en el procedimiento de licitación para la adjudicación de cualquier Programa de Actuación Integrada o Aislada.

m.3). La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 10 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

m.4). La tasa se devengará en el momento en que el sujeto pasivo presente la proposición por Registro de Entrada Municipal.

m.5). La autoliquidación debidamente cumplimentada e ingresada se acompañará a la proposición que se presente ante el Ayuntamiento y su presentación será requisito de admisibilidad a trámite de la misma, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar su falta en el plazo de cinco días desde que así se requiera.

m.6). La cuantía de la tasa se podrá actualizar mediante ordenanza fiscal municipal o mediante una modificación de las Bases Generales.

Artículo 25. Base n). DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

La Solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 LUV 16/2005, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente, se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 LUV 16/2005.

Artículo 26. Base ñ). CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN PAI. VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

La adjudicación del Programa se realizará a favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de Programación, y en la forma a que alude la base k) de las Bases Generales.

La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será la del 50 %. Por lo que en consecuencia, únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las alternativas técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada.

Al seleccionar la Alternativa técnica y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el Ayuntamiento podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, por motivos de interés general.



Artículo 27. Base o). TASA POR TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS.

o.1). Constituyen el hecho imponible de esta tasa las actuaciones administrativas subsiguientes a la adjudicación municipal del Programa, necesarias para su ejecución.

o.2). Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que resulten adjudicatarios de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

o.3). La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 40 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado provisionalmente sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

o.4). La tasa se devengará en el momento de adjudicarse la condición de Urbanizador por el Ayuntamiento, independientemente de la eventual necesidad de que la Alternativa Técnica sea aprobada definitivamente por la Conselleria. La autoliquidación deberá realizarse e ingresarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación y el incumplimiento de esta obligación determinará que se deje sin efecto la adjudicación del Programa.

o.5). La cuantía de la tasa se podrá actualizar mediante ordenanza fiscal municipal o mediante una modificación de las Bases Generales.

Artículo 28. Base p). FORMALIZACIÓN DE CONTRATO Y GARANTÍA DEFINITIVA A PRESTAR POR EL ADJUDICATARIO DEL PROGRAMA.

De conformidad con el art. 138 de la LUV, la formalización en documento administrativo del contrato para la ejecución del Programa de actuación integrada, bajo la fe pública del Secretario municipal; y su despliegue, se efectuará en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del citado programa, al adjudicatario. Dicho contrato deberá incluir como mínimo las cláusulas a que hace referencia el apartado 3 del citado art. 138, con especial mención a la letra j) y su remisión al Art. 143, todo ello de la LUV.

Con anterioridad a la citada formalización del contrato, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y de la condición de urbanizador, tendrá que constituir ante el Ayuntamiento la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 10 % del valor de las cargas de urbanización y que se acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en las Bases Generales y Particulares de Programación; de acuerdo con el Art. 140 de la LUV.

Supletoriamente, en cualquiera de las formas y regulación prevista en el art. 36 y ss. del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título, Capítulo II, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La garantía provisional aportada por quien resulte adjudicatario del Programa se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe ya asegurado por la garantía provisional.

Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

Artículo 29. Base q). PRERROGATIVAS MUNICIPALES.

De conformidad con el TRLCAP 2/2000, el municipio de Alfafar ostenta las prerrogativas que atribuye la misma a las Administraciones Públicas, para el desarrollo y ejecución de los

Programas de Actuación, y, como mínimo, las de interpretar el contrato administrativo suscrito y formalizado en su ejecución; resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento; modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público; acordar la resolución de la condición de urbanizador y del contrato y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecido en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

Artículo 30. Base r). CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES Y SU CONDICIÓN DE NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa, por los aspirantes, de la sumisión a las Bases Generales y a las respectivas Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

Las citadas Bases constituirán normas reguladoras del contrato. El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Igualmente, la participación en el procedimiento de selección y posterior adjudicación, con la sujeción a las Bases Generales y Particulares, conlleva la asunción por los participantes y posterior adjudicatario, de la obligación de renuncia por cualquier indemnización a cargo del Municipio de Alfàfar, en concepto de gastos ocasionados por la promoción urbanística y en especial por la redacción de proyectos; no existiendo obligación de reintegro con cargo al ayuntamiento ni por la denegación autonómica, en su caso.

La exoneración o renuncia respecto del régimen general de la obligación de reintegro previsto en el art. 137.5 in fine, deberá contenerse igualmente en el contrato administrativo especial a formalizar con el adjudicatario.

El anterior régimen excepcional de renuncia al derecho de indemnización o compensación, se extiende al caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva por el Ayuntamiento de Alfàfar, la sujeción del Programa al régimen de gestión directa. Por lo que el autor de la propuesta, por asunción de las Bases, renuncia al derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, y a cualquier incremento porcentual como compensación; sin perjuicio de que la propuesta hubiera resultado o no insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración.

Artículo 31. Base s). PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del Programa de Actuación, y la posterior formalización del contrato para el despliegue y ejecución de tales programas, se realizará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Artículo 32. Base t). ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la administración municipal y el agente urbanizador, será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LrJCA 29/98.

Artículo 33. Base u). EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su Reglamento de desarrollo y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

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.

Artículo 34. Base v). CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto de la licitación para la contratación de las obras de urbanización, se estará a lo regulado en el Título III, Capítulo II y en especial en la Sección 2ª, y otros artículos de aplicación de la LUV.

Artículo 35. Base w). SUBCONTRATACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Podrán subcontratarse, sin necesidad de licitación pública, las siguientes obligaciones del Urbanizador:

- a) La ejecución de obras cuyo coste se sitúe por debajo del umbral previsto en el art. 120.6 LUV.
- b) Los levantamientos topográficos.
- c) La redacción del Proyecto de Reparcelación.
- d) La gestión del cobro de las cuotas de urbanización.
- e) Aquellas otras prestaciones accesorias que no estén expresamente sujetas a pública licitación de acuerdo con el ordenamiento urbanístico valenciano y la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas, con el límite cuantitativo de las prestaciones a subcontratar establecido en dicha legislación.

Artículo 36. Base x). RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

x.1). Las penalizaciones por demora, tal como regula el artículo 143.1 LUV, por incumplimiento injustificado de los plazos previstos en las Bases, y en su defecto, en la Ley y normas de desarrollo, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

x.2). De acuerdo con lo previsto en el art. 143 LUV, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución del Contrato con el Municipio de Alfàfar. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración municipal.

x.3). De acuerdo con el art. 143.2 LUV, la imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave 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.

x.4). La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el Programa, según el artículo 143.2.b LUV, será causa de resolución del Contrato entre el Municipio y el Urbanizador

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.

x.5). La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa será causa de resolución del Contrato entre el Municipio y el Urbanizador. 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, todo ello tal como prevé el artículo 143.2.b LUV.

x.6). 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 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.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al Urbanizador con cargo al Municipio de Alfàfar, en virtud de 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.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa, y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Las presentes Bases Generales en lo que resulten de aplicación, de acuerdo con el régimen legal previsto en la LUV y los Reglamentos de desarrollo, regirán igualmente el proceso de adjudicación de los Programas de Actuación Aislada, con las siguientes menciones específicas:

1º. En relación con la legitimación para formular Programas de Actuación, el promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los porcentajes fijados legal y reglamentariamente. Quien ostente una propiedad inferior a dichos porcentajes podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

2º. Respecto de la garantía definitiva, el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar el 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 por ciento del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar hasta un 25 por ciento, según criterio razonado del Ayuntamiento cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

La publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, de la reseña de anuncio de la aprobación de las Bases Particulares de Programación, con referencia a su transcripción íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos Programas, a que se refiere el artículo 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del art. 101.1 del citado texto legal.

En los Programas de Actuación Aislada en los que no sea preceptiva la aprobación de Bases, la suspensión se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, dentro de los diez días siguientes a la presentación de la iniciativa.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza municipal relativa a las Bases Generales reguladoras de la Gestión indirecta de los Programas de Actuación Integrada y Aislada para el término municipal de Alfafar, no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 y de conformidad a lo previsto en el art. 70.2 de la Ley reguladora de Bases de Régimen Local 7/85, en su redacción dada por la Ley 57/2003.
