

BASES PARTICULARES PARA LA TRAMITACIÓN Y  
ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CLA-2a  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR CLARIANO DE  
ONTINYENT

## BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA U.E. CLA-2a

### BASE I.OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada que se especifica en las presentes Bases Particulares, en las que se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la actuación. Especificándose en el anexo I, apartado A.

### BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO. (art. 286.1.d) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

El presente contrato tiene naturaleza jurídica administrativa 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 Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada aprobadas por el Ayuntamiento Pleno de 31 de juliol de 2006. Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación.

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

### BASES III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE (Art 131.2.a) Ley Urbanística Valenciana).

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación es la que figura en el apartado B del anexo I.

### BASE IV. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. (art. 131.2.b) Ley Urbanística Valenciana)

#### 1.MEMORIA DE NECESIDADES:

1.1.- El programa persigue como objetivo mínimo a satisfacer la transformación jurídica y urbanística de los inmuebles incluidos en el ámbito del mismo, todo ello conforme al régimen estatutario de la propiedad inmobiliario establecido en la Ley de Régimen de Suelo y Valoraciones, Ley

6/98, que se encuentra desarrollado en los artículos 18 a 26 de la LUV. Para la efectiva transformación jurídica de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente actuación será necesaria su completa urbanización mediante la ejecución de la obra pública que se prevea en el correspondiente instrumento de gestión. En este instrumento deberá preverse la conexión e integración de la obra pública a ejecutar, las redes de infraestructura, energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

1.2.-Mediante el correspondiente instrumento de equidistribución, además de procederse al reparto equitativo entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas, se obtendrán a favor del Ayuntamiento de Ontinyent los suelos dotacionales públicos establecidos en el Plan General que ordena la Unidad.

1.3.-El PRI Clariano posibilita la resolución de la ordenación de la zona comprendida entre el casco histórico y el Clariano. Se ubica, en ese perfil, el futuro Museo Textil y la apertura de una conexión paralela a la C/ Mayor que permita su tratamiento peatonal.

La configuración de la nueva fachada principal de la ciudad y su relación con el cauce del Río Clariano es uno de los elementos estratégicos fundamentales del nuevo planeamiento de Ontinyent.

Como directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio se citan las siguientes en el Plan de Reforma Interior Clariano:

1. El objetivo perseguido por la actuación es complementar con edificación residencial el suelo vacante entre el casco histórico y el río Clariano permitiendo la apertura del viario entre la Av Sant Francesc y la Plaza de Baix y la consecución de los elementos de la red primaria estructural que afecta directamente a la zona.
2. La actuación incluye suelos urbanos en unidades de ejecución para ser ejecutadas mediante Actuaciones Integradas de gestión indirecta y Suelo de la Red Primaria de dotaciones de gestión directa por parte de la administración.
3. El desarrollo de estos suelos deberá consolidar la nueva fachada de la ciudad histórica sobre el río y permitirá la consecución de los suelos necesarios para la instalación del futuro Museu del Tèxtil de la Comunitat Valenciana. También permitirá la conexión viaria entre la Av. de Sant Francesc y la Plaza de Baix resolviendo las dificultades orográficas de la zona.

Con el desarrollo de la Unidad CLA 2a se conseguirá formalizar el elemento de unión fundamental entre las unidades Cla-1 y Clla-1b. Se crean nuevas unidades residenciales así como los terrenos destinados a la futura ampliación del Museu Tèxtil. Se da continuidad a los dos viales planteados como acceso al paño de fachada.

Entre los elementos importantes de la propuesta será la configuración de un espacio importante de aparcamiento subterráneo en el conjunto de la actuación que puede ser propiciado por los fuertes desniveles existentes y la necesaria configuración mediante un sistema murario de la zona. Se valorará la propuesta de coordinación con las Unidades colindantes.

La forma de gestión del sistema de aparcamiento deberá ser planteada por el Urbanizador y parte de él sería conveniente en sistema de rotación.

Dada la complejidad del conjunto de rasantes en la zona y con la finalidad de la debida coordinación entre las tres Unidades del PRI Clariano se ha realizado un estudio pormenorizado de rasantes que se adjunta como Anexo a las presentes Bases Particulares y será de obligado cumplimiento a los Proyectos de Urbanización más allá de ajustes técnicos derivados de la confección a una escala más precisa del Proyecto de Urbanización.

En el desarrollo de la zona no sólo es básico el desarrollo con alta calidad y homogeneidad de la urbanización sino también asegurar el resultado final del proceso edificatorio. Para ello se regulan en el anexo G ciertas garantías y condicionantes a los proyectos de edificación.

## 2. OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador estará obligado a:

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

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

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

- Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación (carreteras, dominio público hidráulico y otros) En principio no se precisan para la Actuación.
- Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
- Incluir en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias que fuesen necesarias.

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

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

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

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

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

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

**BASE V. PARÁMETROS URBANÍSTICOS (art. 131.2.c) Ley Urbanística Valenciana)**

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

**BASE VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES (art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)**

Los criterios y objetivos territoriales son los que se establecen en el apartado E del anexo I.

**BASE VII. CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)**

Los criterios de ordenación urbanística son los que se establecen en el apartado F del anexo I.

**BASE VIII. OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA (art. 131.2.e) Ley Urbanística Valenciana)**

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

2. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios, las condiciones estéticas de la edificación, así como la reserva de aparcamientos, serán los establecidos en los instrumentos de planeamiento que resulten de aplicación y en concreto en el apartado G del anexo I.

**BASE IX. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN ( art. 131.2.f) Ley Urbanística Valenciana)**

Tratándose de una Unidad de Ejecución en suelo urbano que ha sido ordenada pormenorizadamente por el Plan no se necesita instrumento de planeamiento de desarrollo. Dada la necesaria continuidad con los viarios ejecutados y con aquellos otros ordenados por el Plan no se admite la presentación de Alternativas Técnicas que modifiquen la disposición viaria preestablecida. Asimismo deberían, en su caso, respetarse las condiciones estructurantes definidas para la Unidad. En el caso de variación de la solución del PRI habrá de plantearse junto con la Alternativa Técnica el conveniente documento de Planeamiento de Reforma que deberá contener la documentación del art. 71 de la LUV y deberá ser expuesto según el procedimiento del art. 134 de la referida Ley.

El proyecto de Reparcelación que se desarrolle habrá de contemplar las determinaciones establecidas en la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

**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 el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. 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. 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

#### 1. Antecedentes.

Con carácter general y de acuerdo con el artículo 52 del TRCAP 2/2000, según remisión efectuada por el artículo 131.2.f de la LUV, 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 los artículos 152 a 155 de la LUV los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras prevista por los planes se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del plan que desarrolla sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

#### 2. Documentación del proyecto de urbanización, de conformidad con el artículo 156 de la LUV.

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Condiciones de desarrollo:
  - Será de aplicación general el Pliego Municipal de Condiciones de Urbanización.
  - Movimientos de Tierra y Demoliciones
    - Se asegurará que todas las partidas correspondientes al Movimiento de Tierras y Demoliciones sobrantes sean conducidas a puntos de vertido autorizados.
  - Red viaria
    - Deberá incluirse un estudio de movimientos de tráfico en conexión con los existentes, que determinará la señalización, tanto vertical como horizontal más adecuada.
    - Se justificará, en función de la intensidad y categoría del tráfico a prever la estructura del firme más adecuada en calzadas y aceras en función de las características de la explanada, de acuerdo a la normativa vigente.
    - En ningún caso la sección de firme serán inferior a 30 cms. de subbase de zahorra artificial, 7 cms. de G-7 y 5 cms de S-12.
    - Dentro de la satisfacción de las necesidades funcionales del tráfico rodado se optará por soluciones que potencien el tráfico peatonal y los espacios libres ajardinados.
    - En ese sentido los viales de conexión desde el Centro Històric en sentido perpendicular al cauce habrán de tener un tratamiento

semipeatonal con calzada estricta para el tráfico rodado de material adoquinado de idéntica condición al utilizado en el Centro Histórico

Los bordillos serán de granito de dimensión mínima 14/17x28x50 cms. Las aceras se configurarán con baldosa de granito de 7 cms de espesor de 60x40 cms asentado sobre base de hormigón en masa de 10 cms de espesor y capa de zahorra artificial de 20 cms. de espesor.

En pasos de minusválidos se respetará la Ordenanza Municipal sobre accesibilidad.

Las zonas de aparcamiento se configurarán con hormigón de 18 cms de espesor armado con mallazo sobre subbase de 20 cms de zahorra artificial. Alternativamente en calles semipeatonales se utilizaran adoquinados idénticos a los de calzada.

Se colocaran rigolas de granito de 40 x 20 x 8 cms en la separación entre bordillos, aparcamientos y pavimentos de calzada.

Se incluirán en capítulo independiente todos los elementos de señalización viaria necesarios tanto vertical como horizontal.

Dada la topografía de la Unidad se definirá un sistema de muros escalonados que configure el sistema viario y la urbanización general de la zona. Se utilizará hormigón blanco preferentemente prefabricado en solución que deberá ser unitaria para las tres Unidades.

- Red de Saneamiento

Se diseñara red de saneamiento separativa de aguas pluviales en espacio público y aguas fecales correspondientes a las construcciones.

Se realizará estudio para el dimensionamiento de la red, y se justificará hidráulicamente la red en función de las pendientes disponibles, de acuerdo con la normativa vigente, justificando al mismo tiempo la capacidad hidráulica de absorber los nuevos caudales aportados, de la red existente donde se conexe la proyectada.

Las acometidas se realizarán con tubos de PVC de diámetro mínimo 200 mm.

Las tuberías de saneamiento de diámetro mayor a 600 mm. serán de hormigón armado con junta elástica y enchufe en campana.

Las tuberías de diámetro inferior serán de polietileno de alta densidad.

Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado y sus distancias no serán superiores a 40 m.l. Las tapas de registro y rejillas de todos los elementos serán de fundición dúctil.

Los sumideros serán de polipropileno.

- Red de Abastecimiento de Agua Potable

Se procurará el diseño mallado de la red.

Se justificarán los consumos previstos para todas las conducciones proyectadas y para el conjunto de la red, y en función de ellos se justificará el cálculo hidráulico de la misma.

Todos los elementos de la red serán de fundición (tuberías y valvulería). Se situarán hidrantes contra incendios de entrada 70 mm y salida 70mm. Las arquetas de protección de los elementos serán de dimensión mínima 0.40x0.40x0.60 m. con tapa y marco de fundición modelo Ayuntamiento. Los alcorques en la Unidad se dotarán con red de riego subterránea (goteo) con arqueta llave de corte individual. La red será de polietileno.

- Red de Alumbrado Público

Se justificará la disposición y números de puntos de luz en función de las potencias previstas en las lámparas y de las características de los puntos de luz, al objeto de procurar un adecuado nivel de luminosidad, ajustado a la normativa vigente, calculando y justificando, asimismo, la sección de los conductores que serán con fleje antirrata.

Se adoptarán las medidas de ahorro energético oportuno con la utilización de lámparas de vapor de sodio de alta presión, circuitos de media noche y noche entera, así como reductores de flujo. Las luminarias y columnas corresponderán a modelos normalizados por el Ayuntamiento.

- Red de Telecomunicaciones

Se incluirá red de telecomunicaciones enterrada ajustada a la norma técnica NT-fl-003 de Telefónica, o, al menos se aportará certificado de compañía suministradora del Servicio justificando que la red proyectada, tanto en relación a obra civil, puntos de conexión y prismas de canalización previstos, resultan ser de su aprobación.

- Red de Suministro de energía eléctrica.

Se cumplirá el Pliego Municipal de Condiciones Técnicas de Urbanización, el Reglamento Electrotécnico de Media y Baja Tensión y se aportará certificado de la compañía suministradora que la red proyectada resulta conforme al servicio de la Unidad en cuanto a punto de conexión y características técnicas.

- Zonas Verdes

Se seguirán en cuanto a normas y características de las plantaciones el Pliego Municipal al respecto. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas adaptadas a la climatología del municipio.

Se procurará en el diseño de las zonas verdes la preponderancia de los espacios ajardinados y los pavimentos “blandos” (tierra matorral y similares).

Los pavimentos duros se asimilarán a las calidades y características de espacios similares en la población (adoquines pétreos, cerámicos o de hormigón, baldosas pétreas o hidráulicas).

Se instalarán zonas de juego de niños (cada fracción de 5000m<sup>2</sup> de zona verde) de suficiente entidad con juegos homologados y pavimentos de caucho donde se requieran.

Se instalarán redes de riego automatizado con sectorización y programadores adecuados.

- **Mobiliario Urbano**

Se utilizarán modelos normalizados por el Ayuntamiento. El mobiliario incorporará necesariamente bancos, papeleras y fuentes.

Se instalarán contenedores enterrados para recogida selectiva de residuos en número y disposición suficientes a las características de la Unidad.

- Planos de información y de situación con el conjunto urbano: Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.
- Planos de proyecto y de detalle con el siguiente contenido mínimo:
  - Plan viario general a escala mínima 1:1.000.
  - Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1.000.
  - Perfiles longitudinales de todo el viario público y plantas de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
  - Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros, como mínimo.
  - Plantas de red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:2.000.
  - Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
  - Plantas de jardinería a escala mínima 1:500, con indicación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.
  - Red de riego para jardines.
  - Redes de alumbrado público, con detalle de luminarias.
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- Cuadro de precios unitarios y descompuestos.
- Presupuesto general y resumen de presupuesto.
- Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
- Estudio de seguridad y salud.

El cuadro de precios descompuestos y el presupuesto de ejecución material formarán parte de la proposición jurídico económica, que debe presentarse en pliegos cerrados. No obstante, deberán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

3. Obras de urbanización a incluir en el proyecto, de conformidad con el artículo 157 de la LUV.

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, 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 energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

El proyecto de urbanización resolverá las necesidades de integración y conexión con las redes generales en su entorno territorial y las demás exigencias establecidas en el planeamiento que se va a desarrollar. Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y efectuarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie perfectamente identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán preferentemente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento. En caso de ser imposible atender tales disposiciones de orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue: la de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán por encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas. Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera cerca de la línea de bordillo. Las conducciones de agua potable y las de riego de alcorque en viales se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten las tomas de agua para riego por baldeo. Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones se colocarán bajo las aceras si es posible, y de no serlo se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras. Finalmente las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados.

El proyecto contemplará, en todo caso, las soluciones técnicas más sencillas y adecuadas para resolver los cruces entre unas conducciones y otras en general y, en especial, los que se derivan de la construcción de las acometidas de cada servicio.

4. Coeficientes máximos para la obtención de las cargas de urbanización, conforme al artículo 168 de la LUV.

a) Coste de las obras de urbanización:

Presupuesto de Ejecución Material = PEM

GG= Gastos Generales de empresa constructora 13% s/ PEM.

BI= Beneficio Industrial de la empresa constructora 6% s/ PEM.

PEC= Presupuesto de Ejecución por Contrata = PEM+GG+BI

b) Costes de redacción y dirección de los proyectos técnicos, gastos de notaría y registro:

9'5% s/ PEM.

c) Beneficio empresarial del urbanizador: 10% s/ PEC

d) Gastos de gestión del urbanizador: 2.5% s/PEC

e) Honorarios profesionales que se generen en el Ayuntamiento: 1% s/PEC

(A todos los costes se les añadirá el 16 por 100 correspondiente al IVA)

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

**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 el establecido en el apartado I anexo I, de acuerdo con lo previsto en el Art. 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

**BASE XII. PLAZOS DE DESARROLLO Y EFECUCIÓN 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, en el apartado J del anexo I los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador:

a) Plazo máximo para la selección del empresario-constructor de la obra civil de urbanización, contado desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

c) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización contado desde la selección del empresario-constructor.

d) Plazo máximo de edificación de los solares contado desde la recepción de las obras de urbanización.

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

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Integrada todas personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según 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 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas.

#### BASE XIV. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA (art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:

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

#### BASE XV. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL (art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana)

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

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, 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.
- 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 XVI. 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 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, la cual asciende a la cantidad que se establece en el apartado K del anexo I.

2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.

3. La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

4. La garantía definitiva, a constituir en la forma a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece en un 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

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.

6. En el caso de que cualquiera de las garantías se formalice mediante aval o contrato de seguro de caución, el correspondiente documento deberá llevar la

legitimación de la firma de los apoderados de la entidad avalista o aseguradora efectuada por Notario.

#### BASE XVII. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el plazo y lugar que se establece en el apartado L del anexo I, sus proposiciones, integradas por tres sobres, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación en idioma castellano o valenciano:

SOBRE A. Alternativa técnica, se presentará abierto.

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

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

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

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

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

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

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

H. Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4 En todo caso,

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

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

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

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

4. Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública por el plazo de un mes de los documentos establecidos en el artículo 293.1 y 307 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial 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 XVIII. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

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

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al presente concurso. En otro caso, la Alternativa Técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación pormenorizada para el ámbito de actuación.

b) Ámbito de la Actuación. El definido para la UE Cla 2a por el Plan General.

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

d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.

e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.

f) Proyecto de urbanización.

g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.

h) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.

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

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

k) Si la propuesta de Programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida para tales supuestos en la Ley Urbanística Valenciana.

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

#### BASE XIX. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

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

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

B) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación.

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

- b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1c de la Ley Urbanística Valenciana.
- c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
- d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
- e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
- f) Coeficiente de canje. parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución .
- g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ella, 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 par el ejercicio de esa opción de retribución.

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

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

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

**BASE XX. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES. (Art. 131.2.g) de la Ley Urbanística Valenciana)**

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

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

3. En caso de admitirse, cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una única variante.

4.La presentación de una variante en ningún caso legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico-Económica.

5. El Ayuntamiento podrá elegir, 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.

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

**BASE XXI.CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN ( Art. 286.1.j) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).**

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

**BASE XXII. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA (art. 286.1.g) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).**

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

2. Con anterioridad a la 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 XVI de las presentes bases particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva del coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por 100 del coste de las obras de edificación.

**BASE XXIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

1. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la

Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.

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

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

**BASE XXIV. DICTAMEN DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y PAISAJE (art. 286.1.c) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)**

En los supuestos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana deberá recabarse el Informe del Consejo del Territorio y Paisaje. No se considera preceptivo en el presente caso, en principio, sin perjuicio de que pueda ser solicitado si se considerase conveniente.

**BASE XXV. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE NUEVOS PROGRAMAS EN LA ZONA AFECTADA.**

La suspensión del otorgamiento de licencias y de aprobación de nuevos programas operará conforme a lo que disponen los artículos 101 y 103 de la LUV y 289 y 290 del ROGTU.

**BASE XXVI. CUMPLIMIENTO**

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

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

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

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

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

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

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

#### BASE XVII. RESOLUCIÓN.

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

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

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de 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 periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.
- 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 estos 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 paraliquen 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 impliquen 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 el Programa de Actuación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar sus previsiones si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.
- n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.
- p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.
- q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.
- r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
- s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

- t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.
- u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.
- v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

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

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

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

**BASE XXVIII. 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 XXIX. 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.

## ANEXO I

### A) Objeto del contrato

Ambito de Actuación: Unidad de Ejecución CLA-2a

### B) Ordenación Urbanística

#### Documentación Urbanística

Planeamiento Supramunicipal: No se encuentra afectada la Unidad.

Planeamiento General: Plan de Reforma Interior Clariano aprobado definitivamente el 31 de enero de 2003.

Asimismo la ordenación y determinación de este Plan de Reforma Interior ha sido asumida por el nuevo Plan General aprobado definitivamente en sesión de la C.T.U. de fecha 1 de diciembre de 2006. Al día de la fecha se encuentra supeditado en su aprobación a la subsanación de determinados aspectos que no afectan al ámbito de actuación.

Planeamiento de desarrollo: No se exige adicionalmente

Parámetros Urbanísticos:

**CLASIFICACIÓN SUELO  
AREA DE REPARTO  
APROVECHAMIENTO TIPO**

**SUELO URBANO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN  
1,5532**

<b>RESUMEN</b>	<b>superficies</b>	<b>%</b>
TOTAL (ST)	<b>5.510</b>	<b>100</b>
PRIVADO	<b>2.092</b>	<b>37'97</b>
DOTACIONAL (SD)	<b>3.418</b>	<b>62'03</b>
RED VIARIA (RV+AV)	<b>1.713</b>	<b>31'09</b>
EQUIPAMIENTOS (EQ)	<b>885</b>	<b>16'06</b>
ZONAS VERDES (ZV)	<b>820</b>	<b>14'88</b>

<b>EDIFICABLES</b>	<b>M2</b>	<b>VIVIENDAS</b>
RESIDENCIAL	6.466'00	<b>52</b>
COMERCIAL	2.092'00	
	<b>8.558'00</b>	

<b>INDICES</b>	
I.E.B.	<b>1'5532</b>
I.E.R.	<b>1'1735</b>

#### **OBSERVACIONES**

FUNCIÓN TERRITORIAL: Creación de fachada al río y cesión de parte de la parcela del Museo.

USO GLOBAL: Residencial.

USOS INCOMPATIBLES: Los establecidos en las normas de la ordenación pormenorizada.

SUPERFICIE COMPUTABLE: Ámbito de la unidad.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** La expresada en la ficha. La relación entre usos residenciales y comerciales no es vinculante.

**RESERVAS DOTACIONALES:** Zona verde junto al que formará parte del Paseo del Clariano.

**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:** Residencial Intensivo. La zona de ordenación aplicable es la de Ensanche con las particularidades establecidas en el Grado 2.

C) Memoria de necesidades y objetivos del programa de Actuación Integrada. La memoria de necesidades ha sido desarrollada parcialmente en la Base Particular IV.

En cuanto a las características de las obras a realizar se describen, asimismo, en las Bases Particulares y, en especial, en las bases IV y X.

No se aprecia la necesidad de obras complementarias a la Actuación pero sí las de conexión a los servicios existentes. No constan la existencia de bienes afectos al Patrimonio Municipal en la Unidad.

El plazo máximo previsto para la urbanización es de doce meses desde su inicio. El acta de replanteo de las obras deberá firmarse en el plazo de un mes a partir de la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación. Se podrán prorrogar hasta un máximo de seis meses por causa justificada.

El plazo de Edificación máximo de los solares resultantes será de cuatro años desde la recepción de las obras de urbanización pudiendo ser prorrogado por causa justificada.

D) Ficha de Gestión.

Se han reproducido las condiciones de Gestión de la Unidad en el apartado B del presente Anexo no habiéndose establecido, dadas las características de la Unidad, condiciones especiales para su desarrollo y gestión. Se trata de una Unidad en suelo urbano con su ordenación pormenorizada fijada en el Plan de Reforma Interior.

No se considera plausible su redelimitación más que por pequeños ajustes técnicos definidos en el Plan General.

E) Criterios y Objetivos Territoriales.

La actuación se enmarca dentro de los objetivos del PRI Clariano y, con posterioridad, del nuevo Plan General que lo recoge y asume.

Según se refiere en el PRI:

1. El objetivo perseguido por la actuación es complementar con edificación residencial el suelo vacante entre el casco histórico y el río Clariano permitiendo la apertura del viario entre al Av de Sant Francesc y la Plaza de Baix y la consecución de los elementos de la red primaria estructural que afecta directamente a la zona.
2. La actuación incluye suelos urbanos en unidades de ejecución par ser ejecutadas mediante Actuaciones Integradas de gestión indirecta y Suelos de la Red Primaria de dotaciones de gestión directa por parte de la administración.

3. El desarrollo de estos suelos deberá consolidar la nueva fachada de la ciudad histórica sobre el río y permitirá la consecución de los suelos necesarios para la instalación del futuro Museu del Tèxtil de la Comunitat Valenciana. También permitirá la conexión viaria entre la Av de Sant Francesc y la Plaza de Baix resolviendo las dificultades orográficas de la zona.

Todo ello junto con una justificación específica se ha descrito en el Artículo 2 de las presentes Bases Particulares.

F) Criterios de Ordenación Urbanística

La ordenación tanto estructural como pormenorizada ha sido establecida en el PRI Clariano. No se admitirán alternativas que supongan cambio en el Aprovechamiento tipo, ni disminución de los estándares dotacionales de la Unidad.

Las normas urbanísticas que regirán la Unidad serán las definidas por el PRI Clariano.

G) Objetivos de Edificación.

Las Normas Urbanísticas que definen la edificación en la Unidad son las existentes en el PRI Clariano.

No obstante teniendo en cuenta la singularidad de la construcción del frente de fachada nuevo de la ciudad, los edificios que se construyan habrán de asegurar una especial calidad además de tener en cuenta su relación con el Centro Histórico evitando vuelos cerrados, paños de fachada excesivamente longitudinales o composiciones de huecos de componente horizontal. Así mismo se primará la heterogeneidad en la construcción entre distintas manzanas o, incluso, dentro de las mismas.

Para asegurar esta circunstancia los Proyectos que se planteen habrán de ser evaluados por la Comisión Mixta del Patrimonio previo informe favorable de Arquitecto de reconocido prestigio profesional en el campo de edificación designado por la Corporación.

H) Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión.

En caso de variarse la ordenación establecida por el PRI Clariano se deberá presentar nuevo Plan de Reforma Interior con las determinaciones y documentación exigido por el art. 70 y 71 de la LUV y concordantes del ROGTU.

El Proyecto de Urbanización se desarrollará de acuerdo al art. 156 de la LUV y a lo desarrollado exhaustivamente en las presentes Bases.

El Proyecto de Reparcelación se atenderá en cuanto a determinaciones y documentación a lo exigido por el art. 169 y siguientes de la LUV y los concordantes del ROGTU.

Se entregarán a la adjudicación definitiva seis copias del Proyecto de Urbanización, y toda la documentación técnica habrá de ser entregada adicionalmente en soporte digital con ficheros de dibujo, texto, cálculo, etc.

I) Precio de licitación.

CLA-2a

En cifra 924.426 euros

En letra Novecientos veinticuatro mil cuatrocientos veintiséis euros

J) Plazos de desarrollo y ejecución del programa.

**Plazo total:** A fijar por los concursantes.

**Selección del empresario constructor:** Tres meses a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.

**Presentación del proyecto de Reparcelación:** Tres meses a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.

**Iniciación de las obras de urbanización:** Un mes a partir de la firmeza en vía administrativa de la Reparcelación.

**Terminación de las obras de urbanización:** 12 meses.

**Plazo máximo de edificación de solares:** 4 años.

**Prórrogas:** Sí, por causa justificada

K) Garantías

Garantías provisional

CLA-2a

En cifra 18.488'00 Euros

En letra Dieciocho mil cuatrocientos ochenta y ocho euros

Garantía definitiva

En cifra 92.442'00 Euros

En cifra Noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta y dos euros.

L) Presentación de proposiciones

Plazo → Tres meses a partir de la fecha de envío del anuncio al DOUE

Lugar → Ayuntamiento de Ontinyent. Registro General

Plaza Mayor,1 46870 Ontinyent

Horario → de 8 a 15 horas

Se admitirá la presentación de la documentación por correo en la forma establecida en el artículo 80.4 del Reglamento de Contratos.

M) Redelimitación del ámbito territorial.

No se prevé.

N) Proposición Jurídico-Económica

Contendrá, como mínimo, las siguientes datos:

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios			
Modalidad de retribución			
Posibilidad de optar por la retribución en metálico	Modo	Condiciones	Plazo
Derecho de	Parcela Mínima	Aprovechamiento	Superficie mínima

adjudicación		subjetivo	de la parcela aportada para ser adjudicatario
Terrenos a disposición del urbanizador	Titularidad	Identificación registral	
Elementos económicos			
Presupuesto de licitación			
Coste de proyectos			
Gastos de gestión			
Beneficio del Urbanizador			
Cargas de Urbanizador			
Coeficiente de canje			
Precio del suelo a efectos del canje			
Financiación			

#### O) Criterios de Adjudicación

Criterios de adjudicación	Ponderación
<b>1.- ALTERNATIVA TÉCNICA</b>	
Calidad técnica de la ordenación propuesta	50% (0-50) puntos
Resolución adecuada de la interacción de la actuación en su entorno Mejor estructuración de las dotacionales públicas y espacios libres	20% (0-20) puntos
Calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.	10% (0-10) puntos
Viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el Urbanizador	5%(0-5)puntos
Inversión en Programas de restauración Paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa	10%(0-10)puntos
Plazo de ejecución del Programa de actuación. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización por encima del mínimo legalmente exigible. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente a cargo del urbanizador.	5% (0-5) puntos
<b>2.- PUNTUACIÓN MÍNIMA DE LA ALTERNATIVA PARA PODER VALORAR LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA</b>	60 puntos
<b>3.- PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA</b>	
Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos, junto con la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición	65% (0-65) puntos

del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propio 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 al aprobación del programa.	
Importe de las cargas de urbanización (euros/m <sup>2</sup> edificabilidad)	30% (0-30) puntos
Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa	5% (0-5) puntos
<b>4. PORCENTAJE DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA</b> <b>A.- ALTERNATIVA TÉCNICA</b> - Con cambios en la Ordenación Pormenorizada 70% - Sin cambios en la ordenación pormenorizada 60%  <b>B.- PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA</b> - Con cambios en la Ordenación pormenorizada 30% - Sin cambios en la ordenación pormenorizada 40%	

P) Adjudicación conexas o condicionada.

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

No se exigen.

B) OBLIGACIONES ECONÓMICAS PREXISAS PARA COMPENSAR A LOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN MAS COSTOSA CON CARGO A LOS DE OTRAS QUE SE BENEFICIEN DE AQUELLA POR CONCENTRARSE EN LA MISMA OBRAS O SOBRECOSTES DE COMÚN UTILIDAD.

No se da el caso.

## ANEXO 2

Plano de Alineaciones y Rasantes a respetar por las Alternativas técnicas presentadas a Concurso.

