



**ORDENANZA REGULADORA DE LAS BASES GENERALES PARA LA
ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA**



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

BASE 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Bases Generales tienen por objeto regular las distintas 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.

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación que afecten a terrenos situados dentro del término municipal de Elche.

Si un mismo Programa afectara además a un término municipal colindante se estará a las Bases Generales y a las Particulares que se consensuen con el otro Ayuntamiento y, en su defecto, a lo que resuelva la Conselleria competente en materia de territorio.

BASE 2. RÉGIMEN JURÍDICO

Los contratos para el desarrollo y ejecución de Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), por lo dispuesto en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por el Decreto 67/2006, de 12 de mayo (RLUV) que la desarrolla y por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

También serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (LCAP), y el Reglamento General de dicha Ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP), así como las normas de Derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

BASE 3. PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO

De conformidad con la LCAP, el Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca la LUV o su Reglamento.

BASE 4. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, supone aceptación de las presentes Bases Generales y de las respectivas bases particulares que se aprueben para cada Programa.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos 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.

BASE 5. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

TÍTULO II. FORMULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

BASE 6. LEGITIMACIÓN PARA FORMULAR LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA

1. Podrán ser Urbanizadores y promover Programas de Actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidas en cada caso, conforme a alguno de los criterios de selección establecidos en estas Bases, los cuales serán debidamente identificados en el anuncio del concurso.

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 de la LCAP.

3. La presencia en el equipo técnico o redactor del aspirante a Urbanizador de particulares que hubieran participado en la redacción, tramitación o aprobación, provisional o definitiva, del Plan de Acción Territorial o del Plan General que afecte a la ordenación del ámbito del Programa que se licita, determinará la descalificación de esa iniciativa de Programa en los términos establecidos en la normativa reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

4. El procedimiento para la exclusión de candidatos a Urbanizador será el establecido en el artículo 311 del RLUV.

BASE 7. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL URBANIZADOR

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del Urbanizador se acreditará por uno o varios 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 éstas 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 a las que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.



2. Si por razones justificadas el Urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la Administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

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

4. En las Bases Particulares de las correspondientes Actuaciones Integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera, en atención a las características singulares de dichas Actuaciones.

BASE 8. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL DEL URBANIZADOR

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 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. El referido equipo deberá estar integrado, como mínimo, por un Técnico Superior competente para la elaboración del correspondiente proyecto y un Licenciado en Derecho.
- 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 las referencias 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, habiendo de 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.

4. En las Bases Particulares de las correspondientes actuaciones integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia técnica y profesional, en atención a las características singulares de dichas Actuaciones.

BASE 9. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

1. El procedimiento de tramitación de una Actuación Integrada por gestión indirecta se puede iniciar de oficio por el Ayuntamiento o a solicitud de cualquier persona, sea o no propietaria de los terrenos.

2. Las solicitudes se dirigirán al Alcalde, debiendo especificar necesariamente:

- a) Nombre y apellidos del solicitante, y en su caso, de la persona que lo representa, así como identificación del medio preferente y lugar a los efectos de notificaciones, número de teléfono de contacto, fax y correo electrónico.
- b) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad del solicitante y, en su caso, documentación acreditativa de la representación, todo ello en los términos establecidos en la legislación vigente.
- c) Documento de Avance de Planeamiento donde se especificará la ordenación detallada o estructural que se pretenda desarrollar, con el contenido y forma detallado en la Base 10.
- d) Justificación de disponer la actuación de la adecuada conexión con la red primaria de dotaciones públicas y garantía de poder ofrecer con suficiencia los servicios asociados a ellas o, en su defecto, previsión para ello, con especificación del plazo temporal en el que la conexión o el suministro serán posibles. Esta consideración se hace extensiva, al menos, a la red viaria, redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y sistema de depuración, evacuación de aguas pluviales, red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- e) En los desarrollos urbanísticos que comporten nuevas demandas de recursos hídricos frente a los que directa o indirectamente prevea el Plan General, se deberá incorporar el informe del organismo de cuenca competente o entidad colaboradora autorizada para el suministro.
- f) A los efectos previstos en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, se deberá aportar determinación del órgano ambiental sobre si la actuación debe ser objeto de evaluación ambiental, salvo que el tipo de instrumento esté expresamente excluido de tal necesidad por decisión genérica del citado órgano ambiental.
- g) Lugar, fecha y firma del solicitante.



BASE 10. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO

El Documento de Avance del Planeamiento, que debe incorporarse a la solicitud de inicio del concurso de programación, se presentará por triplicado en papel, adjuntando un CD que contenga los planos en formato *.dwg ó *.dxf, y constará de la siguiente documentación:

1. Documento de delimitación y superficie del ámbito:

- 1.1 Plano de situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística, referido a los planos del Plan General, escala mínima 1/10.000, incluyendo si procede la Red Estructural de Dotaciones Públicas adscritas al sector.
- 1.2 Levantamiento topográfico del perímetro del sector, que se presentará en coordenadas U.T.M. relacionadas con la red urbana de referencias topográficas (R.U.R.T.).

Si se trata de una propuesta de ordenación nueva, de una modificación o de una rectificación de la ordenación ya definida por el Plan General, el levantamiento del perímetro se complementará con el de los elementos estructurales y estructurantes, con las referencias gráficas necesarias para su comprobación e integración en su entorno.

2. Plano de Ordenación:

- 2.1 Se graficará la propuesta de ordenación sobre el levantamiento topográfico elaborado según el apartado anterior y, a su vez, sobre los planos de ordenación del Plan General a la escala más adecuada que permita justificar la integración de la propuesta en un contexto más amplio que el del entorno inmediato.
- 2.2 Opcionalmente, el solicitante podrá presentar los planos que considere conveniente para justificar su propuesta, tanto referidos al análisis del territorio como a la implantación de la misma en su entorno.

3. Ficha de parámetros urbanísticos básicos:

- 3.1 Fotocopia de la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan General, cuando se pretenda desarrollar sin modificaciones un sector previsto en el mismo.
- 3.2 En caso contrario:
 - a) Definición de la zona de ordenación urbanística por remisión a las definidas en las claves del Plan General.
 - b) Uso característico.
 - c) Aprovechamiento Tipo.
 - d) Tipología edificatoria predominante.
 - e) Densidad máxima.
 - f) Porcentajes desagregados de suelo destinado a dotaciones públicas.

4. Memoria justificativa:

- 4.1 En el caso de que se pretendan desarrollar las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, se deberá aportar una memoria justificativa de tal extremo. Por el contrario, si se propone modificar esas directrices, la Memoria deberá describir y justificar la variación planteada, e instar la revisión del Plan General.
- 4.2 En cualquier caso, la memoria deberá explicitar los criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de la propuesta, así como la descripción de los



objetivos de edificación privada, con especial referencia a aquellos de especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o por tratarse de construcciones de interés terciario o industrial.

BASE 11. GARANTÍA PROVISIONAL

1. Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional conforme a lo dispuesto en la LCAP, por importe equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación (IVA incluido) fijada en las Bases Particulares y que servirá, asimismo, de precio máximo de licitación.

2. La prestación de la garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

- a) En el caso de aval prestado por entidad financiera, mediante mandamiento de ingreso realizado por la Tesorería Municipal.
- b) En el caso de fianza en metálico ingresada en entidad colaboradora, mediante documento de ingreso validado por la entidad financiera.

3. 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 desarrollo del Programa.

4. Las proposiciones que se retiren, sin causa justificada, 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.

5. La garantía provisional se devolverá a los aspirantes a Urbanizador en los siguientes supuestos:

- a) A todos los aspirantes a Urbanizador, cuando se declare desierto el concurso de programación.
- b) A todos los aspirantes a Urbanizador, cuando transcurra el plazo de que dispone la Administración para resolver el expediente de programación. Como excepción, no se devolverá la garantía provisional a quien resulte adjudicatario del Programa por silencio administrativo, de conformidad con lo previsto en el RLUV.
- c) A quienes no resulten adjudicatarios del Programa.

6. 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.

BASE 12. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

1. Para participar en el concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, los interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las presentes Bases y en las Bases Particulares.



2. La presentación de proposiciones supone la aceptación por parte de los interesados de las Bases Generales y Particulares de programación que regulen la adjudicación del Programa, e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Las proposiciones de los interesados se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Elche, o en el de la Gerència d'Urbanisme d'Elx, en su caso, en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de licitación al "Diario Oficial de la Unión Europea", fecha que constará en la publicación del anuncio de concurso. En las bases particulares se podrá establecer un plazo menor, atendiendo a las especiales características o escasa complejidad técnica que concurra en cada actuación.

Con anterioridad al transcurso del anterior plazo, deberá haber finalizado la información pública de los documentos señalados en las letras a), f), y si procede k) del artículo 126 de la LUV. Así mismo, se deberá haber presentado en el Ayuntamiento el acta notarial que acredite dicha información.

3. Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa 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 designada en el citado anuncio.

BASE 13. DOCUMENTACION QUE DEBE INTEGRAR LAS PROPOSICIONES DE LOS INTERESADOS

Las proposiciones de los aspirantes a Urbanizador deben incorporar la siguiente documentación:

1. **Sobre número 1** relativo a la documentación personal, que se presentará **cerrado**. Contendrá los siguientes documentos, originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente:

- a) Aquéllos que acrediten la personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación.
- b) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, conforme a lo exigido en las presentes Bases y en las Particulares reguladoras del concurso.
- c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional.
- e) Acreditación de haber satisfecho la Tasa por la tramitación de Programas y documentos que los integren, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora correspondiente.
- f) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden,



para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

- g) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el Artículo 134.4 de la LUV.

2. **Sobre número 2** relativo a la Proposición Jurídico-Económica, que se presentará **cerrado**. Contendrá la siguiente documentación:

A) Regulación de las relaciones del Urbanizador con los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor, así como la 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, y en concreto:

- a) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.
- b) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.
- c) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
- d) 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.

B) 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, debiendo incluir la siguiente documentación referida a esos terrenos:

- a) Certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a quince días a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.
- b) En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a Urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante para afectar las fincas con carácter real e inscribir esa afección en el Registro de la Propiedad.
- c) Identificación gráfica de las fincas a afectar mediante plano catastral.

C) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

D) Documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del Programa, diferenciando los siguientes aspectos:



- a) Presupuesto de ejecución material y de licitación de la obra de urbanización, con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b. de la LUV, que deberá desglosarse en las siguientes partidas, en las que se indicará las mediciones y los precios unitarios:
1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
 2. Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
 3. Mobiliario urbano.
 4. Señalización.
 5. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 6. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de depuración.
 7. Sistema de evacuación de aguas pluviales.
 8. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 9. Red de alumbrado público.
 10. Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.
 11. Seguridad y salud.
 12. Gastos generales.
 13. Beneficio Industrial.
 14. Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) Cuadro de precios descompuestos.
- c) Costes de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto.
- d) 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.
- e) 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%.
- f) Otras cargas de urbanización: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 de la LUV.
No se incluirán las indemnizaciones que procedan ni los gastos variables a los que se refiere el artículo 126.j) de la citada Ley, cuya estimación preliminar debe constar en la Alternativa Técnica y fijarse con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación. Se habrá de incluir dentro de este concepto la valoración de los suelos colindantes externos afectados por el desarrollo del Programa.
En las Bases Particulares se establecerá, en su caso, una partida específica para el control y vigilancia de obra.
- g) 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. Debiendo expresarse el cálculo del coeficiente conforme a las fórmulas contenidas en el artículo 306 del RLUV.
- h) 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.
- i) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el Urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que decidan acogerse a ellas, apoyadas, en su caso, por una entidad financiera debidamente registrada.



3. **Sobre número 3** relativo a la Alternativa Técnica, que se presentará **abierto**. Contendrá la documentación siguiente, presentándose 3 copias en papel y 1 en soporte informático:

- A) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al concurso para la selección del Urbanizador. En cualquier otro caso, la Alternativa Técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación detallada para el ámbito del Programa, de conformidad con las prescripciones contenidas en la Base 14.
- B) Ámbito de la Actuación Integrada: consistirá en un plano de la ordenación sobre la base del levantamiento topográfico que incluirá todos los suelos colindantes del entorno, aun pertenecientes a otro sector, área de reparto, o clase de suelo, cuya inclusión es necesaria en la ejecución de la urbanización para hacer viable la actuación. Este plano estará incluido en el CD del documento de planeamiento y servirá para el replanteo de las alineaciones, a los efectos de lo dispuesto en la LCAP y su Reglamento.
- C) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno. Se describirá la calificación según el Plan General de los suelos externos incorporados en el plano del ámbito de la Actuación Integrada y su modo de gestión.
- 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 Integrada, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- F) Proyecto de Urbanización, con el contenido y forma detallados en estas Bases. Además, deberá aportarse proyecto de edificación cuando el Urbanizador ofrezca como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o cuando se trate de Programas de Actuación Aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.
- G) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2, 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 en los artículos 72 a 74 de la LUV.
- L) Si se incorporan instrumentos de planeamiento que pretendan modificar la ordenación estructural, o se propone incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial, deberán incorporar, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los artículos 112 y siguientes de la LUV. La solicitud deberá ser objeto de exposición al público junto con la Alternativa Técnica.
- M) En el supuesto de que conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, proceda obtener informes sectoriales para la Actuación propuesta, se deberá exponer al público junto con la Alternativa Técnica, la copia sellada del documento por el que se solicitaron.



BASE 14. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

El Documento de Planeamiento a adjuntar en la alternativa técnica, cumplirá las siguientes prescripciones técnicas:

A) Presentación:

Se aportarán, editados en papel, 3 ejemplares en tamaño A-4 idénticos entre sí, convenientemente fechados, firmados por técnicos superiores y visados en los correspondientes colegios profesionales. Así mismo, se acompañará un ejemplar en soporte informático, formato CD.

Cada uno de los ejemplares irá en caja rígida, de resistencia y dimensiones adecuadas, con holgura suficiente para el contenido que recoge, y en cuya parte frontal deberá constar los datos anteriores, junto con aquellos otros que permitan su completa identificación: nombre de la Actuación, Agente Urbanizador y autor del proyecto.

El documento en papel se encuadernará en dos tomos: el de Información y el de Ordenación, identificados con los datos completos. Los planos se encuadernarán conjuntamente, debidamente fechados, guardándolos en fundas plastificadas.

Los planos de la copia digitalizada, deberán ser coincidentes con los planos de la copia de papel, con idéntica denominación que la correspondiente a los mismos, y extensión *.dwg ó *.dxf.

B) Contenido:

1. El contenido mínimo será el expuesto en la LUV, en su Reglamento y en las Bases de programación.
2. Formando parte del documento de Información o de Ordenación, se incorporarán todos aquellos estudios (de Impacto Ambiental, de Paisaje, Acústicos,...) exigidos por la normativa en vigor.
3. La memoria justificativa contendrá, además los datos adaptados a la realidad topográfica, concretando las siguientes superficies:
 - a) Sector de planeamiento delimitado por el Plan General, o por la propia propuesta.
 - b) Red estructural no computable incluida dentro del sector.
 - c) Red estructural no computable adscrita al sector.
 - d) Suelo dotacional público afecto a su destino incluido dentro de la red estructural (interna y adscrita).
 - e) Otro suelo dotacional público no incluido en la red estructural.
 - f) Suelo de espacios libres no computables de servidumbres de carreteras (si procede).
 - g) Superficie computable del sector ($g = a-b-e-f$).
 - h) Área de reparto ($h = a+c-d-e$).
 - i) Coeficiente de aprovechamiento tipo según fichas del Plan General.
 - j) Aprovechamiento objetivo.
4. Se justificará el cumplimiento de las exigencias que en materia de vivienda protegida disponga la normativa en vigor.
5. Se definirá el excedente de aprovechamiento.
6. Todos los planos de ordenación pormenorizada se presentarán:
 - a) Sobre el levantamiento topográfico completo que servirá de base gráfica. Dicho levantamiento se presentará en coordenadas UTM relacionadas con la red urbana



de referencias topográficas (R.U.R.T.). Estos trabajos se presentarán como Anejo independiente, formando parte del documento de Información del Plan.

- b) Superpuestos sobre los planos de ordenación pormenorizada y estructural del Plan General, para justificar la integración de la propuesta en un contexto más amplio que el del entorno inmediato.

BASE 15. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, salvo previsión expresa del Plan o de las Bases Particulares, las contenidas en los puntos 1 al 10 de la Base 13.2 D.a).

2. El Proyecto también deberá recoger la conexión de las distintas redes con la situación de partida, por lo que en él se deberá considerar e incluir los siguientes puntos:

- a) Figurarán en los planos, con toda claridad, los entronques, puntos de enganche, puntos de vertidos, etc. que definan la conexión, el principio y el final de las distintas redes que constituyen la urbanización.
- b) Junto con el sistema de viales propuesto aparecerá el actual, haciendo figurar los sentidos de las calles y especificando y justificando, si fuera el caso, la necesidad de realizar cambios en éstas. También se estudiará la conexión en alzado, para lo que se incluirá un plano de planta que contenga las rasantes del entorno en contacto con las rasantes definitivas propias de la unidad a ejecutar.
- c) Se deberá tener presente durante el proceso de diseño de la solución del proyecto la obligatoriedad de crear un itinerario peatonal que dote a las nuevas calles de un Nivel de Accesibilidad Adaptado.
- d) Cuando se adopte un sistema en superficie de recogida de pluviales, se incluirá un plano de planta de la zona a urbanizar que indique la dirección de la escorrentía superficial y su destino y afección a las zonas limítrofes. En este plano se graficará las pendientes longitudinales de todas las calles. Deberá estudiarse estas rasantes, de tal manera que no se produzcan puntos o zonas de estancamiento de agua en calzada y aceras.

BASE 16. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes **documentos**:

1. **Memoria descriptiva** de las características de las obras, que contendrá, a su vez, el objeto, los antecedentes y la situación del Proyecto, junto con la exposición genérica y resumida de los aspectos desarrollados en los anejos que la completan y los apartados de situación y conexión con las redes de infraestructuras existentes, jardinería, supresión de barreras, fórmula de revisión de precios, plazo y duración de la obra, presupuestos generales, clasificación propuesta del contratista y declaración de obra completa, todo ello fechado y firmado. Incluirá, al menos, los siguientes anejos:

- a) Posibles autorizaciones de Administraciones sectoriales afectadas.
- b) Justificación de la adecuación de las obras proyectadas al planeamiento urbanístico en vigor y afecciones a obras o modificaciones de planeamiento en tramitación.



- c) Topografía y Replanteo de la obra.
- d) Programa de desarrollo de los trabajos, con indicación del tiempo y del coste.
- e) Anejo geotécnico.
- f) Plan de Control de Calidad, valorado.
- g) Cálculo de los precios adoptados: cuadros de precios descompuestos.
- h) Cálculo de los costes indirectos.
- i) Anejo hidrológico e hidráulico.
- j) Anejo de abastecimiento.
- k) Anejo de saneamiento y depuración.
- l) Anejo de tráfico y señalización.
- m) Anejo de dimensionamiento de firme.
- n) Anejo de suministro eléctrico.
- o) Anejo de alumbrado público.
- p) Anejo de telecomunicaciones.
- q) Anejo de servicios afectados.
- r) Desvíos provisionales previstos.
- s) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico.

2. Planos:

- a) Planos de situación en relación al Plan General de Elche.
- b) Plano de planta del Plan Parcial o documento equivalente, superpuesto al topográfico.
- c) Plano topográfico: situación actual y bases de replanteo.
- d) Transversales de movimiento de tierras cada 25 m mínimo.
- e) Secciones transversales tipo de los viales definitivos.
- f) Alumbrado público.
- g) Red eléctrica.
- h) Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes.
- i) Red general de alcantarillado.
- j) Red de drenaje: puntos de vertido y desagüe.
- k) Jardinería, indicando la situación de las diversas especies vegetales e incluyendo la red de riego, descripción de alcorques, mobiliario urbano y espacios libres.
- l) Red de telecomunicación.
- m) Pavimentación: secciones tipo de firme y planta.
- n) Aceras: secciones tipo y detalles de vados peatonales.
- o) Planta, con recorridos peatonales en donde se plasmará la banda libre peatonal (accesibilidad).
- p) Longitudinal con rasantes en el ámbito de la actuación y su conexión con el exterior de ésta.
- q) Señalización vertical y marcas viales.

3. Pliego de prescripciones técnicas particulares.

- a) Descripción de las obras, ejecución de los trabajos y prescripciones generales.
- b) Especificaciones de los materiales requeridos y su control de calidad.
- c) Condiciones y modo de ejecución de las unidades de obra, la forma de ser medidas y abonadas y de constatar su control de calidad.
- d) Condiciones administrativas generales.

4. Mediciones y presupuesto.



- Mediciones auxiliares.
- Mediciones.
- Cuadro de precios nº 1 (precios unidades de obra sin descomposición) y nº 2 (precios unidades de obra descompuestos).
- Presupuestos parciales. Atendiendo al artículo 303 del RLUV se desglosarán en los siguientes capítulos:
 - a) Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras y red peatonal.
 - b) Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
 - c) Mobiliario urbano.
 - d) Señalización.
 - e) Redes de distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
 - f) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
 - g) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 - h) Red de alumbrado público.
 - i) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y resto de obras de conexión.
- Presupuestos generales.

5. En caso de ser necesarios, se presentarán los correspondientes **estudios** específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

6. Cuando el Proyecto de Urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica de Programa, el cuadro de precios descompuestos 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.

BASE 17 . PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Se aportarán, editados en papel, **3 ejemplares idénticos** entre sí, convenientemente fechados, firmados por técnicos superiores y visados en los correspondientes colegios profesionales. Así mismo, se acompañará un ejemplar en soporte informático, formato CD.

Cada uno de los ejemplares irá en caja rígida, de resistencia y dimensiones adecuadas, con holgura suficiente para el contenido que recoge, y en cuya parte frontal deberá constar los datos anteriores, junto con aquellos otros que permitan su completa identificación: nombre de la Actuación recogida, Agente Urbanizador y autor del Proyecto. Si por el volumen del proyecto se opta por fraccionarlo físicamente, estos datos también deberán figurar en cada una de las partes resultantes, la cuales, además, deberán estar diferenciadas respecto al conjunto de forma clara.

2. Se presentará un cuarto **Proyecto en separatas** que ha de contener:

- A) Separata de recogida de basuras y limpieza.
- B) Separata de movilidad urbana y accesibilidad. Proyectos de señalización y regulación del tráfico.
- C) Separata de las redes de agua y alcantarillado.
- D) Separata de instalaciones eléctricas:
 - 1) Alumbrado público.



- 2) Líneas aéreo-subterráneas de media tensión (nuevas y traslado de las viejas).
- 3) Centros de transformación (un proyecto por cada C.T).
- 4) Líneas subterráneas de baja tensión.
- E) Separata de jardinería y mobiliario urbano en zonas verdes y proyecto de red de riego.
- F) Separata de redes de telecomunicaciones y red de distribución de gas. Canalizaciones.
- G) Separata de pavimentación y mobiliario urbano en aceras y espacios públicos.
- H) Separata de pavimentación de calzadas y zonas de aparcamiento. Escorrentías superficiales.

3. Los planos se presentarán en **formato DIN A3**, y los correspondientes a la planta de cada servicio a escala 1:1.000 ó 1:500.

4. Se aportará **copia en soporte digital** que contendrá la totalidad del proyecto en formato .pdf, así como los planos en formato .dwg* o en .dxf., estando los de planta referidos a coordenadas U.T.M. relacionados con la red urbana de referencias topográficas (R.U.R.T.).

BASE 18. CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS

1. Las Bases Particulares de programación establecerán la importancia relativa que en la decisión de adjudicar la condición de Urbanizador tenga la Alternativa Técnica y el instrumento de planeamiento que en su caso le acompañe, respecto de la Proposición Jurídico-Económica. En su defecto, se aplicarán los siguientes porcentajes:

- a) En caso de Programas de uso residencial, cuyas Alternativas Técnicas vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que supongan una modificación de la ordenación estructural, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un 75% de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 25%.
- b) En caso de Programas de uso industrial o terciario, cuyas Alternativas Técnicas vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que supongan una modificación de la ordenación estructural, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un 65% de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 35%.
- c) En caso de Programas de uso residencial, cuyas Alternativas Técnicas vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que únicamente contengan ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un 70% de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 30%.
- d) En caso de Programas de uso industrial o terciario, cuyas Alternativas Técnicas únicamente contengan ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un 60% de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 40%.
- e) En caso de Programas de uso residencial, cuyas Alternativas Técnicas consistan en un Proyecto de Urbanización por pretender el desarrollo de sectores de suelo urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada fijada por el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un



50% de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 50%.

- f) En caso de Programas uso industrial o terciario, cuyas Alternativas Técnicas consistan en un Proyecto de Urbanización por pretender el desarrollo de sectores de suelo urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada fijada por el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un 40% de la valoración en relación con la proposición Jurídico-Económica, que representará un 60%.

2. La adjudicación del Programa se realizará en favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las bases particulares de programación. En su defecto, se aplicarán las siguientes valoraciones supletorias, que también regirán en caso de resultar aplicable el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la LUV:

A) Para la Alternativa Técnica que vaya acompañada de instrumentos de planeamiento:

- a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50% de la valoración de la Alternativa Técnica.
- b) La resolución adecuada de la integración de la Actuación en su entorno.
- c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.
Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20% de la valoración de la Alternativa Técnica.
- d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará un 10%.
- e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el Urbanizador. Este criterio representará un 10 %.
- f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Este criterio supondrá un 5%.
- g) Plazo de ejecución del Programa de Actuación Integrada.
- h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.
- i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.
- j) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

Los criterios establecidos en las cuatro letras anteriores representarán en conjunto un 5% de la puntuación total de la alternativa.

B) Para la Alternativa Técnica que no vaya acompañada de planeamiento urbanístico:

- a) La conexión adecuada a las obras de urbanización de la actuación en su entorno. Este criterio representará un 33%
- b) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización. Este criterio representará un 32%.



c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 10%.

d) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del territorio y Protección del Paisaje. Este criterio supondrá un 5%.

e) Plazo de ejecución del Programa de Actuación Integrada.

f) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible

g) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.

h) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

Los criterios establecidos en las cuatro legras anteriores representarán en conjunto un 20% de la puntuación total de la alternativa

C) Para la Proposición Jurídico-Económica:

- a) Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 30% de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deben ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. Este criterio representará un 25%
- c) Mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa, representará un 40%
- d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá un 5%.

BASE 19. MESA DE CONTRATACIÓN

La composición de la Mesa de Contratación será la siguiente:

- Presidente: El Alcalde de la Corporación o concejal en quien delegue.
- Vocales:
 - Concejal designado por el Alcalde.
 - Técnico del Servicio Jurídico de Urbanismo.



- Director del Àrea de Urbanismo o Gerente de la Gerència d'Urbanisme d'Elx, en su caso.
- Secretario: Actuará como Secretario de la Mesa el Secretario General del Pleno o funcionario en quién delegue.

Los suplentes serán designados por el Presidente.

BASE 20. ACTUACIONES PREVIAS A LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

1. La Mesa de Contratación se reunirá el siguiente día hábil posterior a la finalización del plazo de presentación de propuestas, previa convocatoria realizada por el Presidente, para la apertura del sobre número 1, relativo a la documentación personal, a fin de proceder a su calificación.

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

3. La documentación obrante en el sobre número 3, referente a la Alternativa Técnica, de aquellos aspirantes cuyos requisitos de participación hayan sido calificados favorablemente, será remitida a los Servicios Técnicos Municipales con el fin de evacuar el oportuno informe, que se emitirá en el plazo máximo de tres meses. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes o que sea preceptivo solicitar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 del RLUV.

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

5. Dentro de los cinco días siguientes a la emisión del último informe, por resolución del órgano competente, se determinarán las Alternativa Técnicas que han recibido una puntuación superior a la mínima fijada en las Bases particulares. Dicha resolución será debidamente notificada a los interesados

BASE 21. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO ECONÓMICAS

1. El décimo día hábil siguiente a la resolución del órgano competente a que se refiere la Base 20.5, en el lugar y hora que se determine en las Bases Particulares, se celebrará acto público de apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas, levantándose acta por parte del Secretario de la Mesa. Si el décimo día coincidiera con sábado, se abrirán las proposiciones el siguiente día hábil.

2. Únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las Alternativas Técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares.



3. Los interesados en el procedimiento, en el plazo de diez días a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones, podrán realizar cuantas alegaciones a su derecho convinieren, alegaciones que serán resueltas en el acuerdo de adjudicación.
4. En el plazo máximo de un mes contado desde la finalización del periodo de alegaciones se deberán emitir los informes sobre las Proposiciones Jurídico-Económicas abiertas. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la LUV.
5. El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a Urbanizador para que, en el plazo máximo de diez días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

BASE 22. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

1. En la primera sesión plenaria posterior a la fecha de emisión de los informes preceptivos y previo los actos preparatorios legalmente establecidos, el Pleno valorará y puntuará cada una de las Proposiciones Jurídico-Económicas, aplicando de forma ponderada, razonada y motivada, los criterios establecidos en los artículos 135.3 de la LUV, en su Reglamento y en las Bases reguladoras del concurso.
2. El Pleno del Ayuntamiento dispondrá de un plazo de cuatro meses a contar desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas para adjudicar el Programa de Actuación Integrada.
3. De no acordarse la adjudicación dentro de los plazos máximos fijados en el número anterior, e independientemente del número de proposiciones presentadas, el concurso se declarará desierto. En este caso, los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de las garantías provisionales.
4. En el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el Programa de Actuación Integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la Conselleria competente en urbanismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 137 de la LUV.
5. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló el Documento de Avance de Planeamiento, que total o parcialmente se incorpore al Programa aprobado, tendrá derecho al reembolso, por cuenta del Urbanizador de los gastos justificados de Avance y demás documentación exigida en la Base 9.2.

BASE 23. GARANTÍA DEFINITIVA

1. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 10% del valor de las cargas totales del Programa, IVA incluido. La constitución de dicha garantía se acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas Bases.



2. El plazo máximo para ingresar la garantía definitiva será de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.
3. 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.

BASE 24. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del Programa al Urbanizador, y siempre que se haya producido aprobación igualmente definitiva del Proyecto de Urbanización, se procederá a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El contrato se formalizará en documento administrativo bajo la fe pública del Secretario General del Pleno.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

BASE 25. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO

El Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la LUV, en estas Bases, en las Bases Particulares y en el contrato que suscriba con el Ayuntamiento.

Salvo disposición contraria en las Bases Particulares de programación, no podrán prorrogarse los plazos totales o parciales de ejecución.

BASE 26. SUBCONTRATACION

1. El Urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al Programa de Actuación Integrada que tenga por conveniente, en los términos establecidos en la LCAP, en la LUV y en sus Reglamentos.
2. En concreto, la celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Que se dé conocimiento por escrito al Ayuntamiento del subcontrato a celebrar, con indicación de las partes a realizar por el subcontratista
 - b) El límite cuantitativo de las prestaciones que pueden subcontratarse será el establecido en la legislación reguladora de los contratos, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 335.1.a del RLUV.
 - c) Los subcontratistas quedarán obligados ante el Urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del Programa ante la Administración.

BASE 27. PENALIZACIONES



1. El Urbanizador está sujeto al cumplimiento de las distintas obligaciones establecidas en la presente Ordenanza y aquellas otras que sean de aplicación en materia de urbanismo y contratación pública.

2. El incumplimiento de dichas obligaciones constituye infracción administrativa, las cuales se clasificarán en faltas muy graves, graves y leves.

3. Son faltas muy graves:

- a) La demora injustificada, por causas imputables al Urbanizador, respecto al cumplimiento del plazo total de desarrollo de la Actuación urbanística.
- b) El incumplimiento injustificado por parte del contratista en la realización de la obra, cuando la demora haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.
- c) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación.
- d) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa. 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 manera, defrauden o falseen la libre competencia.
- e) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos.
- f) No ingresar la garantía definitiva en plazo.
- g) No suscribir en el plazo establecido en la LUV el contrato administrativo.
- h) La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito del Programa, siempre que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.
- i) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por la LUV o su Reglamento.

4. Son faltas graves:

- a) La demora injustificada en la realización de las obras, salvo las prórrogas que procedan, cuando no sean constitutivas de infracción muy grave.
- b) La existencia de deficiencias graves en el cumplimiento de los compromisos asumidos.
- c) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de tres meses consecutivos o seis alternos.
- d) Dificultar las labores de inspección del servicio por parte de la Administración.

5. Son faltas leves:

- a) El incumplimiento de cualquier obligación del contrato que no sea constitutiva de infracción muy grave o grave.

6. Las faltas leves se sancionarán con multa de 300 a 3.000 euros, las faltas graves con multas de 3.001 a 30.000 euros y las faltas muy graves con multa de 30.001 a 60.000 euros y/o resolución del contrato.



No obstante, la demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del Urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficios y gastos de gestión.

TÍTULO IV. EXTINCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN

BASE 28. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1. La relación jurídica entre el Ayuntamiento y el Urbanizador se extingue por cumplimiento o por resolución.
2. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo.
3. Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su Reglamento y en la LCAP para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.
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 la acordará el órgano de contratación, de oficio o a instancia del Urbanizador, previa instrucción del correspondiente procedimiento para declarar la extinción del contrato y sus efectos, de conformidad con lo dispuesto en la LUV y su Reglamento.

BASE 29. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las resoluciones de los recursos administrativos previstos en el RLUV podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

La presente Ordenanza entrará vigor en la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

APROBACIÓN INICIAL PLENO 31 de julio de 2006.

APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO 6 de Noviembre 2006. Publicado BOP 24/11/06.

Entrada en vigor 15/12/2006

Modificación Bases Generales aprobada por Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de julio de 2007.