

Ajuntament de Borriol

Informació pública de les bases particulars per a la selecció i adjudicació del Programa d'Actuació Integrada Sector 2 del Pla Parcial Zona Residencial la Coma. [2007/4473]

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el passat 27 de febrer de 2007, ha adoptat l'acord següent:

Bases particulars per a la selecció i adjudicació del Programa d'Actuació Integrada Sector 2 del Pla Parcial Zona Residencial la Coma.

Primera. Objecte del contracte

El present contracte té com a objecte el desplegament i execució del programa d'actuació integrada que s'especifica en les presents bases particulars, en les quals es regulen les condicions de caràcter tècnic, jurídic, econòmic i administratiu, per a la selecció d'una proposta de programa d'actuació integrada i d'un urbanitzador per al desenvolupament urbanístic de l'actuació. Cosa que s'especifica a l'annex I, apartat A.

Segona. Règim jurídic (art. 286.1.d del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

El present contracte té naturalesa jurídica especial, i en tot allò no previst en les presents bases particulars, s'aplicaran la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell de la Generalitat, i les bases generals de programació. S'aplicaran supletòriament les disposicions contingudes en el títol IV del llibre II del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, i les establides en el Reglament General de la dita llei, aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, així com les normes que regulen la contractació administrativa de les entitats locals que se li apliquen.

En cas de contradicció entre els documents contractuals abans citats, l'ordre de prelación serà el següent: bases particulars de programació, bases generals de programació i contracte per al desplegament i execució del programa d'actuació integrada.

Tercera. Ordenació urbanística vigent (art. 131.2.a Llei Urbanística Valenciana)

L'ordenació urbanística vigent en l'àmbit d'actuació és la que figura en l'apartat B de l'annex I.

Quarta. Memòria de necessitats i objectius del programa d'actuació integrada (art. 131.2.b Llei Urbanística Valenciana)

1. Memòria de necessitats:

A través de la programació del sector 2 del Pla Parcial la Coma es pretén la incorporació de nou sòl residencial de baixa edificabilitat a les demandes del municipi

2. Objectius de la programació:

a) Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa. En este sentit l'urbanitzador estarà obligat a:

– Demanar, dels corresponents registres (de la Propietat i Cadastre), tota la informació de les finques i titulars de drets i deures inclosos en l'actuació.

– Fitjar i delimitar les parcel·les aportades a la reparcel·lació amb caràcter previ a la redacció del projecte.

– En cas d'existir, efectuar un estudi feient de les parcel·les semiconsolidades, amb proposta de solució en els termes que preveu el capítol III del títol I de la Llei Urbanística Valenciana.

– Presentar per a la seua aprovació el projecte de reparcel·lació.

– Pagar als creditors nets abans que la reparcel·lació accedisca al Registre de la Propietat.

– Inscriure en el Registre de la Propietat les noves finques resultants, especialment les destinades al domini públic.

Ayuntamiento de Borriol

Información pública de las bases particulares para la selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada Sector 2 del Plan Parcial Zona Residencial La Coma. [2007/4473]

Por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada el pasado 27 de febrero de 2007, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

Bases particulares para la selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada Sector 2 del Plan Parcial Zona Residencial La Coma.

Primera. 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.

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

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes bases particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, y las bases generales de programación. 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 se sean de aplicación.

En caso de contradicción entre los documentos contractuales antes citados, el orden de prelación será el siguiente: bases particulares de programación, bases generales de programación y contrato para el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

Tercera. 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.

Cuarta. Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada (art. 131.2.b Ley Urbanística Valenciana)

1. Memoria de necesidades:

A través de la programación del sector 2 del Plan Parcial La Coma se pretende la incorporación de nuevo suelo residencial de baja edificabilidad a las demandas del municipio

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 semiconsolidadas, 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.

– Fer constar en el Registre de la Propietat les afeccions existents (carreteres, ferrocarril, barrancs i altres).

– Cancel·lar les finques cadastrals aportades a la reparcel·lació i inscriure les resultants en el Catastre.

– Qualsevol altres actuacions necessàries per a la transformació jurídica de les finques afectades.

b) Urbanitzar completament la unitat o unitats d'execució que constitueixen l'objecte del programa i realitzar les obres públiques addicionals que es precisen, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa (i definir, a nivell general, aquelles obres necessàries per a garantir els servicis urbanístics i la seua connexió amb les infraestructures generals).

c) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures d'energia, comunicacions i servicis públics existents, devent per a això:

– Aportar informes de les administracions sectorials les competències del qual resulten afectades per l'actuació (carreteres, xarxa ferroviària, domini públic hidràulic, domini públic marítimoterrestre i altres).

– Presentar, si és el cas, estudis i informes favorables per a realitzar les connexions amb les corresponents companyies subministradores (llum, aigua, gas, telefonia i altres), així com la suficiència de recursos hídrics per a desenvolupar el sector.

– Incloure en el projecte d'urbanització la construcció de les següents obres complementàries que fossen necessàries. A este efecte haurà de disposar-se en l'àmbit d'actuació d'un adequat tractament de depuració de les aigües residuals per mitjà de l'ampliació de l'estació depuradora de la fase 1C o la construcció d'una nova per al sector de desenvolupament.

d) Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en el que és necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles reglamentàriament.

e) Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació a favor de l'administració gratuïtament. A estos efectes:

– L'urbanitzador efectuarà la seua inscripció en el Registre de la Propietat i traslladarà a l'administració a corresponent certificació acreditativa d'això.

– Els entregará en perfectes condicions, una vegada concloses les obres d'urbanització, alçada la corresponent acta d'entrega.

– Els transformadors d'energia elèctrica es consideraran equipament privat i s'entregaran a la companyia subministradora. Tant el sòl necessari per a la seua implantació com el cost de la mateixa haurà de ser assumit per tots els propietaris afectats.

f) Obtindre l'aprofitament que legalment corresponga, amb destinació al patrimoni públic del sòl a favor de l'administració actuant de forma gratuïta i d'acord amb el que disposa l'article 409.7 del Decret 67/2006.

g) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'actuació entre els afectats.

h) Establir terminis per a edificar els solars resultants de l'actuació urbanitzadora, incloent-hi un cronograma on s'indique expressament el termini d'edificació dels terrenys propietat de l'urbanitzador o d'altres propietaris adherits a la seua iniciativa de programa.

i) Si és el cas, i amb caràcter complementari, es fixen com a objectiu a càrrec de l'urbanitzador i sense que siguen repercutibles als propietaris de terrenys afectats, l'execució dels programes de restauració paisatgística, dins de l'àmbit del programa d'actuació integrada, d'acord amb les directrius establides en la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

Tot això de conformitat amb allò que s'ha establert en l'apartat C de l'annex I.

Cinquena. Paràmetres urbanístics (art. 131.2.c Llei Urbanística Valenciana)

Els paràmetres urbanístics són els establerts en la fitxa de gestió que figura en l'apartat D de l'annex I.

– Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes (carreteras, ferrocarril, barrancos y otros).

– Cancelar las fincas catastrales aportadas a la reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.

– Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.

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

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

– Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación (carreteras, red ferroviaria, dominio público hidráulico, dominio público marítimo-terrestre y otros).

– Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras), así como la suficiencia de recursos hídricos para desarrollar el sector.

– Incluir en el proyecto de urbanización la construcción de las siguientes obras complementarias que fuesen necesarias. A tal efecto deberá disponerse en el ámbito de actuación de un adecuado tratamiento de depuración de las aguas residuales mediante la ampliación de la estación depuradora de la fase 1C o la construcción de una nueva para el sector de desarrollo.

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 a 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 y de acuerdo con el artículo 409.7 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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.

i) En su caso, y con carácter complementario, se fijan como objetivos a cargo del urbanizador y sin que sean repercutibles a los propietarios de terrenos afectados, la ejecución de los programas de restauración paisajística, dentro del ámbito del programa de actuación integrada, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

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

Quinta. 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.

Sisena. Criteris i objectius territorials (art. 131.2.d Llei Urbanística Valenciana)

Els criteris i objectius territorials són els que s'establixen en l'apartat E de l'annex I.

Setena. Criteris d'ordenació urbanística (art. 131.2.d Llei Urbanística Valenciana)

Els criteris d'ordenació urbanística són els que s'establixen en l'apartat F de l'annex I.

Huitana. Objectius d'edificació privada (art. 131.2.e Llei Urbanística Valenciana)

1. Els objectius d'edificació privada són els establits en l'apartat G de l'annex I.

2. Les condicions de les parcel·les edificables, el volum i forma dels edificis, les condicions estètiques de l'edificació, així com la reserva d'aparcaments, seran els establits en els instruments de planejament que siguen d'aplicació i en concret en a l'apartat G de l'annex I.

3. S'establix l'obligació de simultaniejar la urbanització i l'edificació en el percentatge mínim establert en l'apartat G de l'annex I.

Novena. Prescripcions tècniques dels documents d'ordenació i gestió (art. 131.2.f Llei Urbanística Valenciana)

[Hauran d'enumerar-se detalladament tots els documents tècnics d'ordenació i gestió que els haurà de presentar l'aspirant a urbanitzador (pla parcial, document de justificació integració territorial, estudi de paisatge...) així com les prescripcions tècniques i formals que hauran de respectar-se en la seua elaboració i presentació davant de l'administració (maqueta, suport digital...) de conformitat amb el que estableix l'apartat H de l'annex I.]

Deu. Prescripcions tècniques del projecte d'urbanització (art. 131.2.h Llei Urbanística Valenciana)

El projecte d'urbanització haurà de definir els detalls tècnics amb precisió suficient perquè pugua ser executat, eventualment, sota la direcció de tècnic diferent del seu redactor original, havent de complir el que estableix l'article 52 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. No podrà modificar les previsions del pla que desenvolupa. En cap cas, podrà contindre determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

Comprenderà tots i cada un dels documents assenyalats en l'article 156.1 de la Llei Urbanística Valenciana i en l'article 350 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

Onze. Preu de licitació (art. 286.1.h del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

El preu de licitació, que servix exclusivament de base per al càlcul de la garantia provisional, és l'establert en l'apartat I de l'annex I, d'acord amb el que preveu l'article 140.1 de la Llei Urbanística Valenciana.

Dotze. Terminis de desplegament i execució del programa (art. 131.2.i Llei Urbanística Valenciana i art. 286.1.i del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística).

S'establixen, en l'apartat J de l'annex I els següents terminis màxims per a l'execució de les següents actuacions per part de l'urbanitzador:

A) Termini màxim per a la selecció de l'empresari-constructor de l'obra civil d'urbanització, comptat des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

B) Termini màxim per a la presentació del projecte de reparcel·lació.

C) Termini màxim per a l'execució de les obres d'urbanització comptat des de la selecció de l'empresari-constructor.

D) Termini màxim d'edificació dels solars comptat des de la recepció de les obres d'urbanització.

Sexta. 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.

Séptima. 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

Octava. 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.

3. Se establece la obligación de simultanejar la urbanización y la edificación en el porcentaje mínimo establecido en el apartado G del anexo I.

Novena. Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión (art. 131.2.f Ley Urbanística Valenciana).

[Deberán enumerarse detalladamente todos los documentos técnicos de ordenación y gestión que deberán ser presentados por el aspirante a urbanizador (plan parcial, documento de justificación integración territorial, estudio de paisaje...) así como las prescripciones técnicas y formales que deberán respetarse en su elaboración y presentación ante la administración (maqueta, soporte digital...) de conformidad con lo establecido en el apartado H del anexo I.]

Diez. 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 artículo 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Once. 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 del anexo I, de acuerdo con lo previsto en el artículo 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

Doce. Plazos de desarrollo y ejecución del programa (art. 131.2.i Ley Urbanística Valenciana y art. 286.1.i del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

Se establecen, 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.

Tretze. Capacitat per a ser urbanitzador

1. Podran participar en el concurs per a la selecció i adjudicació del present programa d'actuació integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguin o no propietàries dels terrenys afectats i reunisquen les condicions de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigibles segons les presents bases.

2. En cap cas podran ser urbanitzadors ni promoure programes d'actuació integrada les persones en què concórrega alguna prohibició de contractar de les previstes en l'article 20 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Catorze. Solvència econòmica i financera (art. 131.2.m Llei Urbanística Valenciana)

La justificació de la solvència econòmica i financera de l'urbanitzador s'acreditarà per un o alguns dels mitjans següents:

a) Informe d'institucions financeres o, si procedix, justificant l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.

b) Si es tractara de persones jurídiques, presentació dels comptes anuals o d'extracte d'estos comptes, en el cas en què la publicació d'estos siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert.

c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si procedix, sobre el volum de negocis relacionat amb el desenvolupament i la promoció d'actuacions semblants que són objecte de concurs, corresponent com a màxim als tres últims exercicis.

Quinze. Solvència tècnica i professional (art. 131.2.m Llei Urbanística Valenciana)

1. La justificació de la solvència tècnica i professional de l'urbanitzador s'acreditarà per un o més dels mitjans següents:

a) Presentació d'una relació dels programes d'actuació integrada, o instruments o contractes relacionats amb el planejament i la gestió urbanística semblants, promoguts i gestionats pel concursant.

b) Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador, que vaja a participar en la gestió del programa d'actuació integrada, i especialment dels responsables del control de qualitat.

c) Titulacions acadèmiques i professionals del personal de direcció de l'urbanitzador.

d) Declaració que indique la mitjana anual de personal, amb menció, si és el cas, del grau d'estabilitat en l'ocupació i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.

e) Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic amb què compte l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.

f) Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada, incloent els mitjans d'estudi i investigació de què es dispose.

g) Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada.

2. Si per raons justificades en cada cas concret l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar la documentació sol·licitada per l'ajuntament, podrà acreditar la seua solvència tècnica i professional basant-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establits entre ells, havent de demostrar en este cas davant de l'ajuntament que comptarà amb els mitjans necessaris per a l'execució del programa d'actuació integrada, presentant els compromisos o documents d'anàloga naturalesa que hagen subscrit entre ambdós. L'anterior s'aplicarà, en tot cas, quan concórrega a la licitació una agrupació d'interès urbanístic.

3. La justificació de la solvència tècnica i professional de les agrupacions d'interès econòmic, unions temporals d'empreses o altres agrupacions de persones naturals o jurídiques que decidisquen concórrer conjuntament al concurs podrà basar-se en els requisits de solvència d'almenys un dels seus membres.

Setze. Garanties

1. Els que desitgen participar en el procediment de licitació d'un programa d'actuació integrada hauran de constituir en la forma i

Doce. Capacidad para ser urbanizador

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente programa de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según las presentes bases.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concorra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Catorce. 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.

Quince. 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 menció, 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 concorra 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.

Dieciséis. Garantías

1. Quienes desean participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma

als efectes previstos en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, una garantia provisional equivalent al 2% de l'estimació aproximada de les càrregues del programa, impost sobre el valor afegit no inclòs, la qual ascendirà a la quantitat que s'establix en l'apartat K de l'annex I.

2. La garantia provisional respondrà del manteniment de les propostes de programa pels licitadors fins a l'adjudicació, i de la proposta de l'adjudicatari fins a la formalització del contracte per al desplegament i execució dels programes d'actuació integrada.

3. La garantia provisional serà confiscada a aquells licitadors que retiren injustificadament la seua proposició abans de l'adjudicació definitiva.

4. La garantia definitiva, a constituir en la forma i als efectes previstos en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, s'establix en un 10% del valor de les càrregues d'urbanització, impost sobre el valor afegit no inclòs, del programa d'actuació integrada aprovat. S'ingressarà en termini màxim de 15 dies a comptar des de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa.

5. Procedirà elevar la garantia definitiva al 20% en els supòsits d'aprovació de programes d'actuació integrada en els que les càrregues urbanístiques es troben sotmeses en presumpció de temeritat calculada en els termes establits en la legislació de contractes de les administracions públiques.

Dèsset. Presentació de proposicions

1. Els qui desitgen prendre part en la licitació hauran de presentar en el termini i lloc que s'establix en l'apartat L de l'annex I, les seues proposicions, integrades per tres sobres, identificats en el seu exterior amb la indicació de la licitació a què concórreguen i firmats pel licitador o persona que ho represente i indicant el nom i cognoms o raó social del proponent amb la següent documentació en idioma castellà o valencià:

Sobre A: alternativa tècnica, es presentarà obert.

Sobre B: proposició juridicoeconòmica, es presentarà en sobre tancat.

La documentació que es troba en poder d'estos sobres serà objecte de valoració a l'efecte d'aprovació del programa i adjudicació de la condició d'urbanitzador.

Sobre C: es presentarà amb el títol de «Documentació» i contindrà la documentació següent:

A. Si concorreguera una societat mercantil, haurà de presentar escriptura de constitució inscrita en el Registre Mercantil. Si es tracta d'una agrupació d'interés urbanístic, es presentarà escriptura pública de constitució, així com inscripció en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic dependent de la conselleria competent en Urbanisme.

B. Els qui compareguen o firmen proposicions en nom d'un altre o en representació de societat o persona jurídica, presentaran escriptura de poder inscrita, si és el cas, en el Registre Mercantil o registre públic corresponent.

C. Quan l'ofertant actue en nom propi i siga empresa individual, haurà de presentar document nacional d'identitat o fotocòpia legalitzada d'este document.

D. Resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional en els termes exigits en la base setze.

E. Declaració responsable de no estar sotmés en cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa, que inclourà trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents.

F. Els documents que acrediten els requisits de solvència tècnica i professional, econòmica i financera

G. Els concursants estrangers hauran d'adjuntar una declaració de sometiment exprés a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol orde, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, pogueren sorgir durant el procediment d'adjudicació i durant el desplegament i execució del programa d'actuació integrada, amb renúncia expressa, si procedix, al fur jurisdiccional estranger que poguera correspondre'ls.

y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa, impuesto sobre el valor añadido 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 y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece en un 10% del valor de las cargas de urbanización, impuesto sobre el valor añadido no incluido, del programa de actuación integrada aprobado. 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% 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.

Diecisiete. 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 escriptura de constitución inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una agrupación de interés urbanístico, se presentará escriptura pública de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la conselleria competente en Urbanismo.

B. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o en representación de sociedad o persona jurídica, presentarán escriptura 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 documento nacional de identidad o fotocopia legalizada del mismo.

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

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

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

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

H. Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver-se practicat o intentat practicar els avisos a què es referix l'article 134.4. En tot cas, amb caràcter previ a l'adjudicació, l'ajuntament requerirà a l'adjudicatari proposat la justificació documental íntegra d'estos extrems.

I. En cas de concórrer a la licitació unes quantes empreses, compromeses a la constitució d'una unió temporal, cada una d'elles haurà d'acreditar la seua personalitat jurídica i capacitat, i indicarà els noms i circumstàncies dels empresaris que subscriuen les proposicions, la participació de cada una d'elles, i designarà la persona o entitat que, durant la vigència del contracte, ha d'ostentar la representació de la unió davant de l'administració, així com el compromís formal de constituir-se en unió temporal d'empreses en cas de resultar adjudicatari.

2. Cada concursant no podrà presentar més d'una proposició, ni formular variants. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una agrupació. L'incompliment d'estes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes de programa presentades per este.

3. Si l'últim dia del termini de presentació de proposicions coincidira amb dissabte, diumenge o festiu, el termini es prolongarà fins al següent dia hàbil.

4. Així mateix, els licitadors hauran d'incorporar a les seues propostes de programa una acta notarial acreditativa del sotmetiment a informació pública pel termini d'un mes dels documents establits en l'article 293.1 i 307 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. A este efecte, els concursants protocolitzaran els documents assenyalats anteriorment per mitjà d'acta autoritzada per un notari amb competència territorial en el municipi afectat i depositarà una còpia d'estos a la seu de l'ajuntament, els exposarà al públic pels seus propis mitjans, i inserirà un anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat, només a l'efecte de la presentació d'al·legacions.

Dihuit. Contingut mínim de l'alternativa tècnica

L'alternativa tècnica del Programa d'Actuació Integrada tindrà el contingut següent:

a) Identificació del document de planejament que regule l'ordenació detallada que cal desenvolupar, si este estiguera ja aprovat amb anterioritat al present concurs. En qualsevol altre cas, l'alternativa tècnica haurà d'anar acompanyada necessàriament d'un document de planejament que incloga una proposta d'ordenació detallada per a l'àmbit d'actuació.

b) Àmbit de l'actuació. Es permetrà la redelimitació de l'àmbit territorial que cal programar per part de l'alternativa tècnica en les condicions establides en l'apartat M de l'annex I. Si no hi ha una previsió expressa, únicament tindrà lloc quan tinga com a objecte l'ampliació de la xarxa primària i secundària prevista en el planejament vigent. En tot cas, s'ha d'assegurar el suplement de dotacions de xarxa primària i de xarxa secundària que exigisca l'ampliació i la seua deguda integració a l'estructura urbanística del pla.

c) Justificació del compliment de les condicions d'integració de l'actuació amb l'entorn.

d) Existència o no d'agrupació d'interés urbanístic i, si és el cas, estatuts i acords socials d'esta agrupació.

e) Terminis que es proposen per al desenvolupament de l'actuació, i es determinarà tant el corresponent a les obres d'urbanització com a les obres d'edificació dels solars resultants.

f) Projecte d'urbanització.

g) Enunciat dels objectius complementaris que es proposen d'acord amb el que disposa la Llei Urbanística Valenciana, amb indicació expressa, si és el cas, dels compromisos d'edificació simultània a la urbanització que estiga disposat a assumir per damunt del mínim legal.

h) Mesures de control de qualitat i compliment de les normes de qualitat ambiental, si és el cas.

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

I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y 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 i 307 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. A este efecto, los concursantes protocolizarán los documentos señalados anteriormente por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio afectado y depositará una copia de los mismos en la sede del ayuntamiento, exponiéndolos al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones.

Dieciocho. 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. Se permitirá la redelimitación del ámbito territorial a programar por parte de la alternativa técnica en las condiciones establecidas en el apartado M del anexo I. En defecto de previsión expresa, únicamente tendrá lugar cuando tenga por objeto la ampliación de la red primaria y secundaria prevista en el planeamiento vigente. En todo caso, se debe asegurar el suplemento de dotaciones de red primaria y de red secundaria que exija la ampliación y su debida integración en la estructura urbanística del plan.

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) Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions la demolició, destrucció o erradicació de les quals exigisca la urbanització.

j) Estimació preliminar i general d'aquelles despeses d'urbanització variables l'import de les quals, fins i tot sent-ne repercutible als propietaris, no es puga determinar per la concurrència d'ofertes.

k) Si la proposta de programa modificara l'ordenació estructural, haurà d'incorporar la documentació establida per a estos supòsits en la Llei Urbanística Valenciana. Haurà de contindre el compromís del licitador d'edificar de forma simultània a l'execució de la urbanització un percentatge mínim establert en l'apartat G de l'annex I.

Dèneu. Proposició juridicoeconòmica

1. La proposició juridicoeconòmica haurà d'incloure necessàriament la documentació relativa als següents aspectes, de conformitat amb el que estableix l'apartat N de l'annex I:

A) Regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la modalitat de retribució al promotor i informació suficient que permeta als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució.

B) Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament que incidisquen en la determinació dels drets d'adjudicació.

C) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació i a disposició de l'urbanitzador, siguen de la seua propietat o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat, al compliment de les obligacions pròpies de l'esmentat urbanitzador, en ocasió de la firma del contracte, per a assegurar l'execució dels objectius imprescindibles o complementaris del programa. L'afecció es traslladarà a les finques de resultat que s'adjudiquen després de la reparcel·lació.

D) Full resum de les dades econòmiques rellevants segons model que s'aprove reglamentàriament.

E) Descripció dels següents elements economicofinancers relatius a les càrregues urbanístiques:

a) Pressupost de licitació de l'obra d'urbanització: amb l'abast previst en l'article 168.1.a i b) de la Llei Urbanística Valenciana.

b) Cost de projectes: cost de redacció i direcció dels projectes tècnics, especificant cada projecte, a què fa referència l'article 168.1.c de la Llei Urbanística Valenciana.

c) Gastos de gestió: gastos de gestió de l'urbanitzador, calculats en un percentatge del que represente la suma de les partides corresponents a conceptes anteriors.

d) Benefici de l'urbanitzador: benefici empresarial de l'urbanitzador, calculat en un percentatge de la suma dels conceptes expressats en els apartats anteriors, que, en cap cas, podrà superar el 10%.

e) Càrregues d'urbanització: càrregues d'urbanització que l'urbanitzador es compromet a repercutir, com a màxim, als propietaris afectats pels conceptes anteriorment expressats.

f) Coeficient de canvi: part alíquota de l'aprofitament objectiu, expressada en tant per u, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl per les càrregues d'urbanització, aplicable respecte als propietaris acollits a l'esmentada modalitat de retribució.

g) Preu del sòl a l'efecte de canvi: preu del sòl a què, en coherència amb el coeficient de canvi, es descomptaran de les càrregues d'urbanització els terrenys d'aquells propietaris que retribuïsquen amb ells l'urbanitzador.

h) Finançament: condicions de finançament oferides per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització a aquells propietaris que acollits a estes, si és el cas, recolzades per una entitat financera degudament registrada.

F) Informació sobre la possibilitat d'optar per la modalitat de retribució en diners, i manera, condicions i termini per a l'exercici d'eixa opció de retribució.

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.

Diecinueve. Proposición jurídico-económica

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

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

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

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

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

E) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros relativos a las cargas urbanísticas:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b) de la Ley Urbanística Valenciana.

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

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

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

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

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

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

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

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

G) Estimació preliminar de la repercussió unitària per metre quadrat dels gastos variables i de la indemnització individualitzada que corresponga als interessats per construccions i plantacions que hagen de desaparèixer o per altres conceptes.

2. La proposició jurídicoeconòmica es presentarà degudament firmada i datada.

3. No s'acceptaran aquelles proposicions que tinguen omissions, errors o ratllades que impedisquen conèixer clarament tot allò que l'ajuntament estime fonamental per a la proposició jurídicoeconòmica.

Vint. Admissibilitat de variants (art. 131.2.g de la Llei Urbanística Valenciana)

1. Únicament es consideraran variants les modificacions de caràcter tècnic i mai les de caràcter econòmic, sempre que estes últimes no alteren substancialment l'ordenació urbanística proposada.

2. No es consideraran variants, per la qual cosa seran admissibles en tot cas, les modificacions de l'àmbit territorial que suposen mers retocs o ajustaments de detall en algun punt perimetral de l'actuació o de les seues connexions viàries, o quan el terreny afegit, per la seua escassa dimensió, no siga tècnicament susceptible de programació autònoma.

3. No s'admeten variants.

Vint-i-una. Criteris d'adjudicació (art. 286.1.j del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

Els criteris d'adjudicació són els establits en l'apartat O de l'annex I.

Vint-i-dos. Adjudicació del programa (art. 286.1.g del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

1. El programa d'actuació integrada s'aprovarà condicionat a l'efectiva realització de les obres assenyalades en l'apartat P de l'annex I.

2. Amb anterioritat a la firma del contracte amb l'ajuntament l'adjudicatari del programa d'actuació integrada haurà de presentar resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia definitiva en els termes que preveu la base setze de les presents bases particulars i aportar un certificat positiu de trobar-se al corrent de les seues obligacions tributàries i amb la Seguretat Social i un resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia definitiva del cost de les indemnitzacions, preus justos i gastos de reallojament necessaris per a realitzar l'actuació, la totalitat del cost de les obres d'urbanització complementàries i un 7% del cost de les obres d'edificació.

Vint-i-tres. Formalització del contracte

1. En el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada a l'adjudicatari, es procedirà a la formalització en document administratiu del contracte per al desplegament i execució del programa d'actuació integrada. El document de formalització el firmarà l'alcalde, l'urbanitzador i el secretari de la corporació a l'efecte de fedatari públic, i hi caldrà annexar un exemplar de les bases particulars de programació.

2. El contracte podrà elevar-se a escriptura pública quan ho sol·licite alguna de les parts. En tot cas, els gastos derivats del seu atorgament els assumirà l'urbanitzador.

3. Si per causa imputable a l'urbanitzador no es poguera formalitzar el contracte dins del termini indicat, l'ajuntament en podrà acordar la resolució, seguint a este efecte el procediment establert en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Vint-i-quatre. Dictamen del Consell del Territori i Paisatge (art. 286.1.c del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

En els supòsits establits en la Llei Urbanística Valenciana s'haurà de demanar l'informe del Consell del Territori i Paisatge.

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.

Veinte. 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. No se admiten variantes.

Veintiuna. 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.

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

Veintitrés. 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.

Veinticuatro. 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.

Vint-i-cinc. Compliment

1. El contracte s'entendrà complert amb motiu de l'adequada execució de la totalitat de les prestacions incloses en el contracte, i s'extingirà una vegada l'urbanitzador haja procedit al seu total compliment per mitjà de la recepció de les obres d'urbanització a favor de l'ajuntament.

2. Una vegada finalitzades les obres d'urbanització, l'urbanitzador realitzarà oferiment formal a l'ajuntament de la recepció de les obres d'urbanització, prèvia remissió per l'urbanitzador de totes les certificacions d'obres, les factures emeses per l'empresari constructor i la documentació que justifique el pagament efectiu de les obres.

3. Perquè pugua operar la recepció definitiva de les obres, de forma tàcita o expressa, s'haurà d'haver liquidat prèviament i definitiva el programa.

4. L'ajuntament disposarà d'un termini de tres mesos per a inspeccionar les obres d'urbanització i, si és el cas, requerir a l'urbanitzador l'esmena d'aquelles deficiències apreciades, amb indicació del termini per al seu compliment, que es consignarà en una acta de recepció provisional. A l'acte de recepció assistiran, en tot cas, un facultatiu designat per l'Ajuntament, el facultatiu encarregat de la direcció de les obres, l'urbanitzador i el contractista, ambdós assistits, si ho estimen oportú, per un facultatiu. Una vegada esmenades les deficiències apreciades, l'ajuntament alçarà una acta de recepció definitiva que acreditarà el compliment del contracte i la seua extinció, començant llavors el termini de garantia.

5. La recepció de les obres d'urbanització s'entendrà produïda als tres mesos del seu oferiment formal a l'ajuntament sense resposta administrativa expressa, o des que queden obertes a l'ús públic.

6. El termini de garantia serà de 12 mesos des del moment que s'entenguen rebudes per l'ajuntament. Durant eixe període, el contractista respondrà dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat este període, procedirà la devolució de les garanties prestades per l'adjudicatari.

Vint-i-sis. Resolució

1. Són causes de resolució del contracte les previstes en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, així com les derivades de la incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador i les altres previstes en la legislació general aplicable a les seues relacions amb l'administració.

2. Són també causes de resolució del contracte les següents:

a) La mort o incapacitat sobrevinguda de l'urbanitzador o l'extinció de la seua personalitat jurídica.

b) La declaració de fallida, de suspensió de pagaments, de concurs de creditors o d'insolvent fallit en qualsevol procediment o l'acord de lleua i espera.

c) La falta de prestació en termini de la garantia definitiva.

d) La no formalització del contracte en termini.

e) La demora injustificada en el compliment dels terminis fixats en les bases generals i particulars de programació, i la resta de terminis establits en la Llei Urbanística Valenciana i les normes que la despleguen.

f) La inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns en el desplegament i execució del programa d'actuació. S'entendrà produïda la inactivitat o l'abandonament quan el desplegament i execució del programa d'actuació haja deixat de desenvolupar-se o no es desenvolupe amb la regularitat adequada o amb els mitjans humans o materials necessaris per a la seua normal execució en termini. No obstant això, quan es done este supòsit, l'ajuntament, abans de procedir a la resolució, requerirà a l'urbanitzador perquè regularitze la situació en el termini de cinc dies comptadors des del requeriment, llevat que la precisió de la seua execució exigisca un termini major.

g) La imposició d'alguna sanció a l'urbanitzador per infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus en relació amb l'àmbit programat serà causa de resolució del contracte. A este efecte, es requerirà que la resolució del corresponent expedient sancionador haja guanyat fermesa o donat fi a la via administrativa.

Veinticinco. 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 aquellas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de 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 defectos constructivos que se manifesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

Veintiséis. Resolución

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

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

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

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

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

d) La no formalización del contrato en plazo.

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

f) La inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del programa de actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del programa de actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. 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) L'obstaculització per l'urbanitzador de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació. S'entén inclòs dins d'esta causa de resolució l'incompliment per l'urbanitzador de l'obligació de facilitar informació perquè els propietaris puguem optar per la modalitat de retribució i perquè estos puguem exercitar plenament els drets que la Llei Urbanística Valenciana els atorga.

i) La resolució anticipada de l'adjudicació per a la seua gestió directa per causa justificada d'interés públic, sense perjudici de les compensacions econòmiques a què això done lloc i que haurà d'avaluar l'acord corresponent.

j) La suspensió de llicències en l'àmbit programat, l'aprovació de plans o projectes incompatibles amb el desenvolupament del programa, així com les resolucions administratives que impedisquen prosseguir-ho o paralitzen el seu desenvolupament material o econòmic per inactivitat de l'administració durant més de sis mesos i de manera rellevant, tenint dret l'urbanitzador a instar la resolució amb les compensacions procedents.

k) La renúncia de l'urbanitzador davant d'una retaxació de càrregues fundada en causa legal que implique un increment de l'import de les càrregues previst en la proposició jurídicoeconòmica superior al 20%.

l) La realització per l'urbanitzador de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació. S'entendrà per pràctiques manifestament restrictives de la competència la inobservança de les regles d'exclusió d'entitats en la selecció de l'empresari constructor, els acords de repartiment de mercat i aquelles altres que, d'alguna altra manera, defrauden o falsegen la lliure competència.

m) El descobriment de condicions territorials no tingudes en compte a l'acordar el programa d'actuació i que facen legalment inviable la prossecció d'esta, sense perjudici de les compensacions que procedisquen, si és el cas, o de la possibilitat d'esmenar les seues previsions, si això fóra possible, sense desvirtuar-les substancialment.

n) Incórrer el contractista, durant la vigència del contracte en alguna de les prohibicions de contractar previstes en l'article 20 de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

o) Les reiterades deficiències en l'execució del contracte.

p) L'incompliment greu dels deures essencials de l'urbanitzador directament imposats per esta llei.

q) L'incompliment d'alguns dels compromisos ofertats.

r) La caducitat del programa per transcurs del termini total per a escometre-ho i, si és el cas, la pròrroga.

s) El mutu acord entre l'ajuntament i l'urbanitzador, sense perjudici de les indemnitzacions que, si és el cas, procedisquen en benefici dels propietaris de terrenys o altres afectats.

t) La subcontractació total o parcial de prestacions que siguen objecte del contracte sense l'autorització prèvia expressa de l'ajuntament.

u) La suspensió, per causa imputable a l'ajuntament, de la iniciació del contracte per un termini superior a sis mesos a partir de la data assenyalada en el mateix per al seu començament.

v) El desistiment o la suspensió del contracte per un termini superior a un any acordada per l'ajuntament.

3. Per a la resolució del contracte entre l'ajuntament i l'urbanitzador serà preceptiva la prèvia emissió d'informe favorable pel Consell del Territori i el Paisatge.

4. L'ajuntament, en resoldre l'adjudicació, podrà acordar que l'urbanitzador continue l'execució del programa davall les mateixes condicions, durant el temps indispensable per a evitar perjudici a l'interés públic.

5. La resolució de l'adjudicació l'acordarà l'Ajuntament, amb audiència prèvia a l'urbanitzador per un termini de 10 dies hàbils, i dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudici de les responsabilitats econòmiques que procedisquen, això determinarà la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit de l'actuació al règim del sòl urbanitzable sense programació.

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

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

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

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

l) La realización por el urbanizador de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación. Se entenderá por prácticas manifestamente 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 previsions, 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 pròrroga.

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 subcontractación 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 subjección del ámbito de la actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

Vint-i-set. Prerogatives de l'administració (art. 286.1.e del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

L'ajuntament té totes les prerogatives que, en general, reconeix la legislació de contractes de les administracions públiques, entre estes, les d'interpretar el present contracte administratiu especial, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar els termes de l'adjudicació per causes imprevistes o no previstes en les presents bases i que siguen d'interés públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'esta.

Vint-i-huit. Jurisdicció competent (art. 286.1.f del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística)

Es competent l'orde jurisdiccional contenciós administratiu per a conèixer de les qüestions que puguen suscitar-se en la preparació, resolució, i execució del contracte administratiu especial entre l'administració i l'agent urbanitzador seleccionat en pública concurrència.

ANNEX I

A) Objecte del contracte:

Àmbit d'actuació: Sector 2 Pla Parcial Zona Residencial la Coma.

Número d'expedient: 01/2006.

B) Ordenació urbanística.

Planejament general	Normes subsidiàries de Borriol (13.06.1996)
Planejament de desenvolupament	Pla Parcial Zona Residencial la Coma
Paràmetres urbanístics	
Superfície de l'àmbit	138.410 m ²
Classificació	Sòl apte per a urbanitzar
Qualificació	Residencial
Aprofitament tipus	Edificabilitat sobre parcel·la neta segons pla parcial
Xarxa primària	—
Xarxa secundària	Pla parcial
Altres paràmetres	—

* * * * *

Planeamiento general	Normas subsidiarias de Borriol (13.06.1996)
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial Zona Residencial La Coma
Parámetros urbanísticos	
Superficie del ámbito	138.410 m ²
Clasificación	Suelo apto para urbanizar
Calificación	Residencial
Aprovechamiento tipo	Edificabilidad sobre parcela neta según plan parcial
Red primaria	—
Red secundaria	Plan parcial
Otros parámetros	—

D) Fitxa de gestió.

Descripció del sector

Classe de sòl: Sòl apte per a urbanitzar

Sector: 2

Denominació: Pla Parcial la Coma

Número: 851/06

Paràmetres d'edificabilitat

Superfície del sector: 138.410 m²

Usos globals i incompatibles

Ús dominant/ús compatible: Residencial/terciari

Usos prohibits: industrial

Veintisiete. Prerogativas de la administración (art. 286.1.e del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

El ayuntamiento ostenta todas las prerogativas 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.

Veintiocho. 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 concurrència.

ANEXO I

A) Objeto del contrato:

Ámbito de actuación: Sector 2 Plan Parcial Zona Residencial La Coma.

Número de expediente: 01/2006.

B) Ordenación urbanística.

Planeamiento general	Normas subsidiarias de Borriol (13.06.1996)
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial Zona Residencial La Coma
Parámetros urbanísticos	
Superficie del ámbito	138.410 m ²
Clasificación	Suelo apto para urbanizar
Calificación	Residencial
Aprovechamiento tipo	Edificabilidad sobre parcela neta según plan parcial
Red primaria	—
Red secundaria	Plan parcial
Otros parámetros	—

D) Ficha de gestión.

Descripción del sector

Clase de suelo: suelo apto para urbanizar.

Sector: 2

Denominación: Plan Parcial La Coma

Número: 851/06

Parámetros de edificabilidad

Superficie del sector: 138.410 m²

Usos globales e incompatibles

Uso dominante/uso compatible: residencial/terciario

Usos prohibidos: industrial

Gestió
 Unitat d'execució: única
 Àrea de repartiment: 138.410 m²
 Edificabilitat parcial: edif. s/parcela neta segons pla parcial
 Aprofitament tipus: –
 Gestió: indirecta
 E) Criteris i objectius territorials.
 Les normes subsidiàries del planejament de Borriol, per ser de redacció i aprovació anterior a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU) i a la Llei Urbanística Valenciana (LUV), no contenen directrius en els termes establits en estes disposicions.
 F) Criteris d'ordenació urbanística.
 Segons pla parcial.
 G) Objectius d'edificació.
 Condicions de les parcel·les:
 Edificables: 360 m²/parcel·la.
 Reserves d'aparcament: 2/vivenda.
 Característiques: segons normativa.
 Ubicació: espai lliure parcel·la.
 Simultaneïtat d'urbanització i edificació.
 Percentatge mínim: 10%.
 H) Prescripcions tècniques dels documents d'ordenació i gestió.

 Pla parcial: aprovat
 Document justificació integració territorial: segons article 125.5 de la Llei 16/2005.
 Estudi d'integració del paisatge: art. 48 del Decret 120/2006, d'11 d'agost.
 I) Preu de licitació.

En xifra 2.142.130,75 €
 En lletra Dos milions cent quaranta-dos mil cent trenta euros amb setanta-cinc cèntims

En cifra 2.142.130,75 €
 En letra Dos millones ciento cuarenta y dos mil ciento treinta euros con setenta y cinco céntimos de euro

J) Terminis de desplegament i execució del programa.

Firma del contracte
 Textos refosos ordenació i urbanització
 Selecció d'empresari constructor
 Informació pública del projecte de reparcel·lació
 Textos refosos del projecte de reparcel·lació
 Iniciació de les obres d'urbanització
 Terminació de les obres d'urbanització
 Termini màxim d'edificació dels solars

1 mes des de la notificació de l'aprovació
 2 mesos des de la notificació de l'aprovació
 –
 6 mesos en relació a l'article 166 de la LUV
 1 mes des de la notificació
 3 mesos
 18 mesos
 2 anys

Firma del contrato
 Textos refundidos ordenación y urbanización
 Selección de empresario constructor
 Información pública del proyecto de reparcelación
 Textos refundidos del proyecto de reparcelación
 Iniciación de las obras de urbanización
 Terminación de las obras de urbanización
 Plazo máximo de edificación de los solares

1 mes desde la notificación de la aprobación
 2 meses desde la notificación de la aprobación
 –
 6 meses en relación al artículo 166 de la LUV
 1 mes desde la notificación
 3 meses
 18 meses
 2 años

K) Garanties.

Garantia provisional 2%
 Garantia definitiva 10%
 Altres garanties Vegeu base vint-i-dos del plec de clàusules particulars

Gestión
 Unidad de ejecución: única
 Área de reparto: 138.410 m²
 Edificabilidad parcial: edif. s/parcela neta según plan parcial
 Aprovechamiento tipo: –
 Gestión: indirecta
 E) Criterios y objetivos territoriales.
 Las normas subsidiarias del planeamiento de Borriol, por ser de redacción y aprobación anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y a la Ley Urbanística Valenciana (LUV), no contienen directrices en los términos establecidos en tales disposiciones.
 F) Criterios de ordenación urbanística.
 Según plan parcial.
 G) Objetivos de edificación.
 Condiciones de las parcelas:
 Edificables: 360 m²/parcela.
 Reservas de aparcamiento: 2/vivienda.
 Características : según normativa.
 Ubicación: espacio libre parcela.
 Simultaneidad de urbanización y edificación.
 Porcentaje mínimo: 10%.
 H) Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión.
 Plan parcial: aprobado
 Documento justificación integración territorial: según artículo 125.5 de la Ley 16/2005.
 Estudio de integración del paisaje: art. 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.
 I) Precio de licitación.

J) Plazos de desarrollo y ejecución del programa.

K) Garantías.

Garantía provisional	2%
Garantía definitiva	10%
Otras garantías	Ver base veintidós del pliego de cláusulas particulares

L) Presentació de proposicions.
 Termini: 3 mesos. En absència de previsió expressa serà de tres mesos a partir de la data de remissió de l'anunci al Diari Oficial de la Unió Europea.

M) Redelimitació de l'àmbit territorial:
 Atés que ja hi ha ordenació detallada no s'admeten variants.

N) Proposició juridicoeconòmica.

O) Criteris d'adjudicació.

L) Presentación de proposiciones.

Plazo: 3 meses. En ausencia de previsión expresa será de tres meses a partir de la fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unió Europea.

M) Redelimitación del ámbito territorial:
 Dado que ya existe ordenación pormenorizada no se admiten variantes.

N) Proposición jurídico-económica.

O) Criterios de adjudicación.

Criteris d'adjudicació ponderació	Ponderació
1. Alternativa tècnica.	
Qualitat tècnica de l'ordenació proposada.	50%
Resolució adequada de la integració de l'actuació en el seu entorn.	15%
Millor estructuració de les dotacions públiques i espais lliures.	5%
Qualitat tècnica de les resolucions proposades per a la urbanització.	10%
Vivendes sotmeses a algun règim de protecció que es comprometa a promoure l'urbanitzador.	5%
Inversió en programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa.	10%
a) Termini d'execució del programa d'actuació.	3%
b) Compromís d'edificació simultània a la urbanització per damunt del mínim legalment exigible.	1%
c) Compromisos addicionals assumits voluntàriament a càrrec de l'urbanitzador.	1%
2. Puntuació mínima de l'alternativa per a poder valorar la proposició juridicoeconòmica	(...)
3. Proposició juridicoeconòmica.	
Valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi a l'efecte de pagament en terrenys, juntament amb la menor proporció de solars o aprofitament que hagen de ser posats a disposició de l'urbanitzador per mitjà de reparcel·lació forçosa com a retribució a compte de tercers amb els quals no tinga contracte suficient, i major proporció de terrenys propis o d'associats que hagen de quedar afectes amb garantia real inscrita al Registre de la Propietat al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa.	70%
Import de les càrregues d'urbanització (euros/ m ² edificabilitat).	25%
Compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i a càrrec seu.	5%
4. Percentatge de l'alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.	
A. Alternativa tècnica.	
– Modificació d'ordenació estructural.	
– Ordenació detallada.	
– Sense ordenació ni estructural ni detallada.	40%
B. Proposició juridicoeconòmica.	
– Modificació d'ordenació estructural.	
– Ordenació detallada.	
– Sense ordenació ni estructural ni detallada.	60%

Criterios de adjudicación ponderación	Ponderación
1. Alternativa técnica.	
Calidad técnica de la ordenación propuesta.	50%
Resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.	15%
Mejor estructuración de las dotaciones públicas y espacios libres.	5%
Calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.	10%
Viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador:	5%
Inversión en programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa.	10%
a) Plazo de ejecución del programa de actuación.	3%
b) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización por encima del mínimo legalmente exigible.	1%
c) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente a cargo del urbanizador.	1%
2. Puntuación mínima de la alternativa para poder valorar la proposición jurídico-económica.	(...)
3. Proposición jurídico-económica.	
Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos, junto con la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.	70%
Importe de las cargas de urbanización (euros/m ² edificabilidad).	25%
Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa.	5%
4. Porcentaje de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica.	
A. Alternativa técnica.	
– Modificación de ordenación estructural.	
– Ordenación pormenorizada.	
– Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada.	40%
B. Proposición jurídico-económica.	
– Modificación de ordenación estructural.	
– Ordenación pormenorizada.	
– Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada.	60%

El present acord posa fi a la via administrativa, article 109.3 de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú 30/1992, per la qual cosa a l'empara del que establix l'article 116 de la mencionada llei i l'article 286.2 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel que s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, este acte podrà ser recorregut potestativament en reposició davant del mateix òrgan que els haguera dictat o ser impugnats directament davant de l'orde jurisdiccional contenciós-administratiu. La interposició de recurs no suspén l'execució de l'acte impugnat.

Borriol, 29 de març de 2007.– L'alcalde accidental: Ibán Pauner Alafont.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, artículo 109.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/1992, por lo que al amparo de lo establecido en el artículo 116 de la mencionada ley y el artículo 286.2 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, este acto podrá ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. La interposición de recurso no suspende la ejecución del acto impugnado.

Borriol, 29 de marzo de 2007.– El alcalde accidental: Ibán Pauner Alafont.