

Ajuntament de Masalavés

Informació pública de les bases particulars per a la programació de l'actuació integrada per gestió indirecta de les unitats d'execució números 2 i 3 del sector número 4 de sòl urbanitzable d'ús terciari del Pla General d'Ordenació Urbana de Masalavés. [2008/5020]

Clàusula I. Objectius de la programació

1. Les presents bases particulars tenen com a objecte regular les condicions bàsiques de caràcter tècnic, jurídic, econòmic i administratiu, per a la selecció d'un programa d'actuació integrada i un urbanitzador per al desenvolupament urbanístic de les unitats d'execució número 2 i 3 del sector número 4 de sòl urbanitzable d'ús terciari del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Masalavés. El sector està delimitat en l'expedient d'homologació de les normes subsidiàries del PGOU de Masalavés aprovat definitivament en data 28 de maig de 1997 i el pla parcial del sector SUT 4, aprovat definitivament el 29 de juliol de 2003, en què es van delimitar tres unitats d'execució. Tot això partint que la relació jurídica que uneix l'agent urbanitzador que es procedeix a seleccionar i l'administració local és la d'un contracte administratiu especial tal com estableix la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

2. Els principals objectius de la programació del sector són:

a) Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa.

b) Urbanitzar completament la unitat d'execució que constituïska l'objecte del programa i realitzar les obres públiques addicionals que calguen, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.

c) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i serveis públics existents.

d) Complementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en allò necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servei existents i exigibles reglamentàriament.

e) Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació o adscrits a esta, a favor de l'administració gratuïtament.

f) Obtindre l'aprofitament que legalment corresponga, amb destinació al patrimoni públic del sòl, a favor de l'administració actuant de forma gratuïta, sense perjudici de l'obligació legal de suportar les càrregues d'urbanització corresponents a la cessió.

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.

3. D'acord amb el que disposa l'article 124.2 de la LUV, el programa podrà incloure, si pertoca, altres objectius complementaris que tinguen un cost que siga assumit per l'urbanitzador sense, que es transferisca als propietaris de terrenys afectats, com ara la realització, sota condicions i terminis específics, d'obres particulars que revisten especial interès social, o la implantació d'instal·lacions recreatives o esportives privades, o d'obres públiques accessòries susceptibles de concessió i que, per raons tècniques, hagen d'executar-se junt amb les principals del programa, o l'execució de programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, d'acord amb les directrius que estableix la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. L'edificació dels terrenys propietat de l'urbanitzador o d'altres propietaris adherits a la seua iniciativa en terminis més breus que els establits en el programa amb caràcter general es considera sempre objectiu complementari del programa.

Clàusula II. Ordenació urbanística

1. L'ordenació urbanística estructural del sector 4 de sòl urbanitzable d'ús terciari està conformada pel document d'homologació modificativa de les normes subsidiàries de Masalavés,

Ayuntamiento de Masalavés

Información pública de las bases particulares para la programación de la actuación integrada por gestión indirecta de las unidades de ejecución números 2 y 3 del sector número 4 de suelo urbanizable de uso terciario del Plan General de Ordenación Urbana de Masalavés. [2008/5020]

Clàusula I. Objetivos de la programación

1. Las presentes bases particulares tienen por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de un programa de actuación integrada y un urbanizador para el desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución número 2 y 3 del sector número 4 de suelo urbanizable de uso terciario del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Masalavés, delimitado el sector en el expediente de homologación de las normas subsidiarias del PGOU de Masalavés aprobado definitivamente en fecha 28 de mayo de 1997 y el plan parcial del sector SUT 4 aprobado definitivamente el 29 de julio de 2003, en el que se delimitaron tres unidades de ejecución. Todo ello partiendo de que la relación jurídica que une al agente urbanizador que se procede a seleccionar y a la administración local es la de un contrato administrativo especial tal y como establece la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

2. Los principales objetivos de la programación del sector son:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.

b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsions temporales y económicas del programa.

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

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

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

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

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

h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

3. De acuerdo con lo prevenido en el artículo 124.2 de la LUV, el programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interès social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos en el programa con carácter general, se considera siempre objetivo complementario del programa.

Clàusula II. Ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística estructural del sector 4 de suelo urbanizable de uso terciario está conformada por el documento de homologación modificativa de las normas subsidiarias de Masalavés, aproba-

aprovada definitivament per la Conselleria de Territori i Habitatge el 28 de maig de 1997.

2. En data 29 de juliol del 2003 es va aprovar, com a instrument de planejament de desenvolupament, el pla parcial del sector SUT 4 en què es van delimitar tres unitats d'execució. Per tant, este instrument inclou l'ordenació detallada de l'àmbit del sector, en desenvolupament del document d'homologació global.

3. Les presents bases regulen els requisits de programació per a les unitats d'execució 2 i 3 de l'esmentat sector de sòl urbanitzable d'ús terciari.

4. En cap cas, es podrà proposar una alteració del límit territorial del sector si no és a l'efecte de petites modificacions necessàries per a dotar-lo de coherència o millorar-ne els accessos o infraestructures.

Clàusula III. Suspensió de llicències i programes

La publicació de l'anunci de les presents bases particulars de programació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana produirà els efectes suspensius de l'atorgament de llicències regulats en l'article 101 de la Llei Urbanística Valenciana, així com dels acords de nous programes en la zona afectada per l'actuació, d'acord amb l'article 103 de la Llei Urbanística Valenciana.

Durant el període de vigència de la suspensió dels acords aprovatoris de programes no s'admetran iniciatives de programació. Tampoc es podran aprovar bases particulars de programació, ni de forma expressa ni per aplicació del silenci administratiu.

Clàusula IV. Directrius d'ordenació urbanística

Les directrius de l'ordenació urbanística aplicables per al desenvolupament de les unitats d'execució números 2 i 3 del sector 4 de sòl urbanitzable d'ús terciari, a més de ser les d'ampliar l'oferta de sòl urbanitzable d'ús terciari, es troben en la memòria justificativa del pla parcial del sector esmentat que estableix com a justificació per este sector:

1. Interposar entre les parcel·les edificables i l'antiga CC-340 una zona de separació, destinada a espai lliure d'ús públic, que millore la visió dels futurs edificis i dignifique l'aspecte del conjunt del sector.

2. Situar el major espai lliure d'ús públic restant en el centre del sector.

3. Obtindre grans parcel·les en l'ordenació per a aconseguir l'emplaçament en estes d'activitats de la magnitud que siga necessària.

4. Resoldre la connexió amb l'antiga CC-340 únicament en dos punts, donant major importància al que disposa de ronda d'accés.

5. Mantindre i millorar les vies estructurals definides en l'homologació per a este sector.

6. Aconseguir la major regularitat geomètrica en les parcel·les edificables.

7. Interposar entre este sector i el sector número 2 residencial un altre element d'espai lliure d'ús públic, que serveix per a dignificar l'accés principal i aconseguir una major separació de les activitats d'ambdós sectors (terciari i residencial).

Clàusula V. Fitxa de planejament i gestió

Fitxa de planejament i gestió

Sector 4

Superfícies

Sector: 140.424,60 m²

Terrenys exteriors

adscrits a la gestió

Vies VIA-2 entre S4 i S3 3.447,85 m²

Usos

Dominant Terciari

Usos incompatibles Residencial, industrial

Aprofitament tipus 0,98 m²T/m²S

Paràmetres de l'aprofitament i de l'ordenació detallada

Edificabilitat lucrativa màxima total

Objectiva 123.300 m²t

da definitivament por la Conselleria de Territorio y Vivienda el 28 de mayo de 1997.

2. En fecha 29 de julio de 2003 se aprobó, como instrumento de planeamiento de desarrollo, el plan parcial del sector SUT 4 en el que se delimitaron tres unidades de ejecución. Por lo tanto este instrumento contiene la ordenación pormenorizada del ámbito del sector, en desarrollo del documento de homologación global.

3. Las presentes bases regulan los requisitos de programación para las unidades de ejecución 2 y 3 de dicho sector de suelo urbanizable de uso terciario.

4. En ningún caso, se podrá proponer una alteración del límite territorial del sector si no es a los efectos de pequeñas modificaciones necesarias para dotar de coherencia al mismo o mejorar sus accesos o infraestructuras.

Clàusula III. Suspensió de llicències i programes

La publicació del anunci de les presents bases particulars de programació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana serà la que produzca los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias regulados en el artículo 101 de la Ley Urbanística Valenciana, así como, de los acuerdos de nuevos programas en la zona afectada por la actuación, de acuerdo con el artículo 103 de la Ley Urbanística Valenciana.

Durante el período de vigencia de la suspensión de los acuerdos aprobatorios de programas no se admitirán iniciativas de programación. Tampoco se podrán aprobar bases particulares de programación, ni de forma expresa ni por aplicación del silencio administrativo.

Clàusula IV. Directrices de ordenación urbanística

Las directrices de la ordenación urbanística aplicables para el desarrollo de las unidades de ejecución números 2 y 3 del sector 4 de suelo urbanizable de uso terciario, además de ser las de ampliar la oferta de suelo urbanizable de uso terciario, se encuentran en la memoria justificativa del plan parcial de dicho sector que establece como justificación para dicho sector:

1. Interponer entre las parcelas edificables y la antigua CC-340 una zona de separación, destinada a espacio libre de uso público, que mejore la visión de los futuros edificios y dignifique el aspecto del conjunto del sector.

2. Situar el mayor espacio libre de uso público restante en el centro del sector.

3. Obtener grandes parcelas en la ordenación para lograr el emplaçamiento en ellas de actividades de la magnitud que sea necesaria.

4. Resolver la conexión con la antigua CC-340 únicamente en dos puntos, dando mayor importancia al que dispone de ronda de acceso.

5. Mantener y mejorar el viario estructural definido en la homologación para este sector.

6. Conseguir la mayor regularidad geométrica en las parcelas edificables.

7. Interponer entre este sector y el sector número 2 residencial otro elemento de espacio libre de uso público, que sirve para dignificar el acceso principal y lograr una mayor separación de las actividades de ambos sectores (terciario y residencial).

Clàusula V. Ficha de planeamiento y gestión

Ficha de planeamiento y gestión

Sector 4

Superfícies

Sector: 140.424,60 m²

Terrenos exteriores

Adscritos a la gestión

Viaro VIA-2 entre S4 y S3 3.447,85 m²

Usos

Dominante Terciario

Usos incompatibles Residencial, industrial

Aprovechamiento tipo 0,98 m²t/m²s

Parámetros del aprovechamiento y de la ordenación pormenorizada

Edificabilidad lucrativa máxima total

Objectiva 123.300 m²t

Altura màxima de cornisa	20,50 m
Nre. màxim de plantes de l'edificació	Cinc plantes (V)
Ample mínim del viari interior	15,00 m ²

Seqüència del desenvolupament territorial

La programació d'este sector requereix la disponibilitat de l'element vies VIA-2 entre els sectors núm. 4 i 3, la connexió del col·lector amb el programat en el S'i3 la connexió en rotonda amb la CC-340.

La unitat d'execució núm. 1 serà la primera a gestionar-se i portarà amb la seua proposta la solució de les vies VIA-2, el col·lector i la rotonda esmentats.

Les unitats d'execució núm. 2 i 3 podran gestionar-se indistintament una abans que l'altra.

Clàusula VI. Preu de licitació

S'estableix un preu màxim de licitació de quatre milions i mig d'euros (4.500.000 €) més l'IVA corresponent, que té caràcter de màxim i que serveix de base per al càlcul de la garantia provisional, d'acord amb el que disposa l'article 140.1 de la Llei Urbanística Valenciana.

Clàusula VII. Prescripcions tècniques aplicables

1. Les prescripcions tècniques particulars aplicables per al desenvolupament de les unitats d'execució números 2 i 3 del sector 4 de sòl urbanitzable d'ús terciari seran les que amb caràcter general regeixen la redacció de projectes d'urbanització.

2. El projecte d'urbanització inclourà la documentació següent:

- Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- Plans d'informació i de situació en relació amb el conjunt urbà.
- Plans de projecte i de detall.
- plec de condicions tècniques.
- Mesuraments.
- Quadres de preus descompostos.
- Pressupost d'execució material amb detall de les unitats d'obra.

3. Les obres d'urbanització que haurà de considerar el projecte d'urbanització seran les regulades en l'article 157.2 LUV.

Clàusula VIII. Condicions i objectius de l'edificació

1. Les condicions edificatòries s'estableixen en les normes urbanístiques del pla parcial del sector SUT 4 i en la fitxa de planejament i gestió del sector esmentat.

2. S'estableix un percentatge mínim del 25% de solars, l'edificació del qual ha de ser simultània a la urbanització.

Clàusula IX. Terminis de desenvolupament i execució del programa

S'establixen els següents terminis màxims:

- Termini màxim per a l'execució de les obres d'urbanització: 12 mesos, a comptar de la selecció de l'urbanitzador.
- Termini màxim per a l'inici de l'edificació dels solars: 12 mesos, comptadors des de la recepció de les obres d'urbanització, prorrogables per una causa justificada d'interès públic.

Clàusula X. Capacitat

1. Podran ser urbanitzadors i promoure el present programa d'actuació integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats i que complisquen 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 les quals concórrega alguna prohibició de contractar de les que estableix l'article 20 del TRLCAP.

3. Si es tracta d'un programa d'actuació integrada amb un pressupost d'execució de les obres d'urbanització que no supere els 5.278.000,00 €, les obres d'urbanització podran ser executades pel

Altura máxima de cornisa	20,50 m
Nº máximo de plantas de la edificación	Cinco plantas (V)
Ancho mínimo del viario interior	15,00 m ²

Secuencia del desarrollo territorial

La programación de este sector requiere la disponibilidad del elemento viario VIA-2 entre los sectores nº 4 y 3, la conexión del colector con el programado en el S3 y la conexión en rotonda con la CC-340.

La unidad de ejecución nº 1 será la primera en gestionarse y llevará con su propuesta la solución del viario VIA-2, el colector y la rotonda citados.

Las unidades de ejecución nº 2 y 3 podrán gestionarse indistintamente una antes que la otra.

Cláusula VI. Precio de licitación

Se establece un precio máximo de licitación de cuatro millones y medio de euros (4.500.000 €) más el IVA correspondiente, que tiene carácter de máximo y que sirve de base para el cálculo de la garantía provisional, de acuerdo con lo previsto en el artículo 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cláusula VII. Prescripciones técnicas aplicables

1. Las prescripciones técnicas particulares aplicables para el desarrollo de las unidades de ejecución números 2 y 3 del sector 4 de suelo urbanizable de uso terciario serán las que con carácter general rigen la redacción de proyectos de urbanización.

2. El proyecto de urbanización contendrán la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
- Planos de proyecto y de detalle
- pliego de condiciones técnicas
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra

3. Las obras de urbanización que deberá contemplar el proyecto de urbanización serán las reguladas en el artículo 157.2 LUV.

Cláusula VIII. Condiciones y objetivos de la edificación

1. Las condiciones edificatorias se establecen en las normas urbanísticas del plan parcial del sector SUT 4 y en la ficha de planeamiento y gestión de dicho sector.

2. Se establece un porcentaje mínimo del 25% de solares cuya edificación ha de ser simultánea a la urbanización.

Cláusula IX. Plazos de despliegue y ejecución del programa

Se establecen los siguientes plazos máximos:

- Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización: 12 meses, a contar desde la selección del urbanizador.
- Plazo máximo para el inicio de la edificación de los solares: 12 meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, prorrogables por causa justificada de interés público.

Cláusula X. Capacidad

1. Podrán ser urbanizadores y promover el 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 concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del TRLCAP.

3. Tratándose de un programa de actuación integrada cuyo presupuesto de ejecución de las obras de urbanización no supera los 5.278.000,00 €, las obras de urbanización podrán ser ejecutadas por

propi urbanitzador, per si o a través de contractistes de la seua elecció, per mitjà del procediment i condicions adequades.

Clàusula XI. Solvència econòmica i financera

1. La justificació de la solvència econòmica i financera de l'urbanitzador s'acreditarà pels mitjans següents:

a) Informe d'institucions financeres o si és procedent, assegurança d'indemnització per riscos professionals.

b) Si es tracta de persones jurídiques, a més d'allò que s'ha previngut en la clàusula a) hauran de presentar-se els comptes anuals o d'extracte de les mateixes, en el cas en què la publicació d'estes siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert.

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

Clàusula XII. Solvència tècnica i professional

1. La justificació de la solvència tècnica i professional de l'urbanitzador s'acreditarà pels mitjans següents:

a) Presentació d'una relació dels programes d'actuació integrada promoguts i gestionats pel concursant.

b) Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador, que participarà 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 de què dispose l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.

f) Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada, inclosos 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 desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada.

2. Si per raons justificades en cada cas concret l'urbanitzador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'Ajuntament, podrà acreditar la seua solvència tècnica i professional i econòmica i financera, 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 disposarà dels mitjans necessaris per a l'execució del programa d'actuació integrada, presentant els compromisos o documents d'anàloga naturalesa que hagen subscrit entre ambdós.

El que s'ha dit adés 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 de, almenys, un dels seus membres.

Clàusula XIII. Garanties

1. Els que desitgen participar en el procediment de licitació d'un programa d'actuació integrada hauran de constituir en la forma i als efectes previstos en el TRLCAP, una garantia provisional equivalent al 2 per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa, IVA no inclòs, la qual ascendeix a la quantitat establida com a màxima de quatre milions i mig d'euros (4.500.000,00 €).

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 desenvolupament i execució dels programes d'actuació integrada.

el propio urbanizador, por sí o a través de contratistas de su elección, mediante el procedimiento y condiciones adecuadas.

Clàusula XI. Solvència econòmica y financera

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por los medios siguientes:

a) Informe de instituciones financieras o si procede, seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Si se tratara de personas jurídicas, además de lo prevenido en la cláusula a) habrán de presentarse 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 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.

Clàusula XII. Solvència tècnica y profesional

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por 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.

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 y económica y financiera, 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 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.

Clàusula XIII. Garantías

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el TRLCAP, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, la cual asciende a la cantidad establecida como máxima de cuatro millones y medio de euros (4.500.000,00 €).

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

4. La garantia definitiva, que es constituirà en la forma i als efectes previstos en el TRLCAP, s'estableix en un 10 per cent del valor de les càrregues d'urbanització, IVA no inclòs, del programa d'actuació integrada aprovat. S'ingressarà en un termini màxim de 30 dies comptadors des de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa.

5. Pertocarà elevar la garantia definitiva al 20 per cent en els supòsits d'aprovació de programes d'actuació integrada en què les càrregues urbanístiques es troben incurses en presumpció de temeritat calculada en els termes establits en la legislació de contractes de les administracions públiques.

Clàusula XIV. Presentació de proposicions

1. Els qui desitgen prendre part en la licitació hauran de presentar en el Registre General de l'Ajuntament de Masalavés, carrer de València, número 12, en el termini de tres mesos, comptadors des de la data d'enviament de l'anunci de licitació al Diari Oficial de la Unió Europea, i en horari de 09.00 a 14.00 hores, de dilluns a divendres, les seues proposicions jurídicoeconòmiques i propostes de programes, integrades per dos sobres tancats, identificats en el seu exterior amb la indicació de la licitació a què concórreguen i firmats pel licitador o persona que els represente, i indicant-hi el nom i cognoms o raó social del proponent, amb la següent documentació en idioma castellà o valencià:

Sobre A. Es presentarà amb el títol de Proposta de programa d'actuació integrada i inclourà:

A. Alternativa tècnica.

B. Proposició jurídicoeconòmica.

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

Sobre B. Es presentarà amb el títol de Documentació i inclourà la documentació següent:

A. Si concorre una societat o empresa, haurà de presentar una escriptura de constitució de la societat inscrita en el Registre Mercantil. Si es tracta d'una agrupació d'interés urbanístic, es presentarà una escriptura de constitució, així com la 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 d'una societat o persona jurídica, presentaran una escriptura de poder inscrita, si pertoca, en el registre mercantil o registre públic corresponent.

C. Si l'ofertant actua en nom propi i és empresa individual, haurà de presentar el DNI o una fotocòpia legalitzada d'este.

D. Resguard acreditatiu de la fiança provisional.

E. Declaració responsable de no estar sotmés a cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa, incloent expressament certificats acreditatius d'estar 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 sotmetiment exprés a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, pogueren sorgir durant el procediment d'adjudicació i durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada, amb renúncia expressa, si pertoca, al fur jurisdiccional estranger que poguera correspondre-li.

H. Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver-se efectuat o intentat efectuar els avisos a què es refereix 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'estes qüestions.

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 TRLCAP, se establece en un 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del programa de actuación integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 30 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa.

5. Procederá elevar la garantía definitiva al 20 por ciento en los supuestos de aprobación de programas de actuación integrada en los que las cargas urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Clàusula XIV. Presentación de proposiciones

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Masalavés, calle València, número 12, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de la Unión Europea, y en horario de 09.00 horas a 14.00 horas, de lunes a viernes, sus proposiciones jurídico-económicas y propuestas de programas, integradas por dos sobres cerrados, 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. Se presentará con el título de Propuesta de programa de actuación integrada y contendrá:

A. Alternativa técnica.

B. Proposición jurídico-económica.

La documentación obrante en este sobre será objeto de valoración a los efectos de aprobación del programa y adjudicación de la condición de urbanizador.

Sobre B. Se presentará con el título de Documentación y contendrá la siguiente documentación:

A. Si concurrese una sociedad o empresa, deberá presentar escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una agrupación de interés urbanístico, se presentará escritura de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la conselleria competente urbanismo.

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

C. Cuando el ofertante actúe en nombre propio y es empresa individual, deberá presentar DNI o fotocopia legalizada del mismo.

D. Resguardo acreditativo de la fianza provisional.

E. Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente certificados acreditativos de 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 corresponderle.

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 cas de concórrer a la licitació unes quantes empreses, compromeses a la constitució d'una unió temporal, cada una d'estes ha d'haver d'acreditar la seua personalitat i capacitat, indicant els noms i circumstàncies dels empresaris que subscriuen les proposicions, la participació de cada una d'estes, i designant la persona o entitat que, durant la vigència del contracte, ha d'exercir 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 adjudicataris.

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

3. Si l'últim dia del termini de presentació de proposicions coincideix en 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 del projecte d'urbanització, així com, en el cas que introduïsquen modificacions en l'ordenació, en els documents d'ordenació, així com aquells altres documents complementaris.

A este efecte, els concursants protocolitzaran els documents assenyalats anteriorment per mitjà d'una acta autoritzada per un notari amb competència territorial al municipi de Masalavés, i en depositaran una còpia a la seu de l'Ajuntament; així mateix, els exposaran al públic pels seus propis mitjans, inserint un anunci en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en un diari no oficial d'àmplia difusió a la localitat, només a l'efecte de la presentació d'al·legacions.

Abans de la publicació de l'anunci d'informació pública, els concursants hauran d'haver remès un avís de l'inici del procediment de gestió indirecta del programa d'actuació integrada al domicili fiscal de les persones que consten en el cadastre com a titulars dels drets afectats per l'actuació proposada. Estos avisos s'efectuaran per qualsevol mitjà que permetia tindre constància de la recepció per l'interessat o el seu representant, així com de la data, la identitat i el contingut de l'avis. L'acreditació de l'avis efectuat s'incorporarà a l'expedient. Quan l'avis es practique en el domicili de l'interessat, si no hi està present en el moment del seu lliurament, podrà fer-se'n càrrec qualsevol persona que es trobe al domicili i faça constar la seua identitat. Si ningú pot fer-se càrrec de l'avis, es farà constar esta circumstància en l'expedient, junt amb el dia i l'hora en què es va intentar, i caldrà procedir novament, per una sola vegada i en una hora distinta, a efectuar l'avis dins dels tres dies següents al primer intent.

Clàusula XV. Contingut mínim de l'alternativa tècnica

Les alternatives tècniques dels programes d'actuació integrada inclouran la documentació següent:

A) Identificació del document de planejament que regule l'ordenació detallada que es desenvolupe, si este ja havia sigut amb anterioritat al concurs per a la selecció de l'urbanitzador. 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 del programa.

B) Àmbit de l'actuació integrada.

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

D) Terminis que es proposen per al desenvolupament de l'actuació integrada, determinant-se tant el corresponent a les obres d'urbanització com a les obres d'edificació dels solars resultants.

E) Enunciat dels objectius complementaris, amb indicació expressa, si pertoca, dels compromisos d'edificació simultània a la urbanització que estiga dispost a assumir per damunt del mínim legal.

F) Mesures de control de qualitat i compliment de les normes de qualitat ambiental, si pertoca.

I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deber acreditar su personalidad 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 del proyecto de urbanización, así como, en caso de que introduzcan modificaciones en la ordenación, en los documentos de ordenación, así como aquellos otros documentos complementarios.

A este efecto, los concursantes protocolizarán los documentos señalados anteriormente por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio de Masalavés, y depositarán 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.

Antes de la publicación del anuncio de información pública, los concursantes tendrán que haber remitido aviso del inicio del procedimiento de gestión indirecta del programa de actuación integrada al domicilio fiscal de los que consten en el catastro como titulares de los derechos afectados por la actuación propuesta. Tales avisos se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del aviso. La acreditación del aviso efectuado se incorporará al expediente. Cuando el aviso se practique en el domicilio del interesado, si no se encuentra presente en el momento de su entrega, podrá hacerse cargo del mismo cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo del aviso, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó, habiendo de proceder nuevamente, por una sola vez y en una hora distinta, a practicar el aviso dentro de los tres días siguientes al primer intento.

Clàusula XV. Contenido mínimo de la alternativa técnica

Las alternativas técnicas de los programas de actuación integrada contendrán la siguiente documentación:

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.

B) Ámbito de la actuación integrada.

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

D) 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.

E) Enunciado de los objetivos complementarios, 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.

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

G) Inventari preliminar d'aquelles construccions, plantacions i instal·lacions la demolició, destrucció o eradicació de les quals exigisca la urbanització.

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

I) Condicions de disseny i qualitat de les edificacions proposades.

Clàusula XVI. Proposicions juridicoeconòmiques

1. La proposició juridicoeconòmica haurà d'incloure necessàriament la documentació relativa als aspectes següents:

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

a) Pressupost de licitació de l'obra d'urbanització: amb l'abast disposat 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 es refereix l'article 168.1.c de la Llei Urbanística Valenciana.

c) Despeses de gestió: despeses de gestió de l'urbanitzador, calculades en un percentatge del que represente la suma de les partides corresponents a conceptes anteriors. L'urbanitzador ha d'incloure en estes despeses l'1,5% del pressupost d'execució de les obres, en concepte de despeses de gestió de l'Ajuntament de Masalavés, que es pagaran en el moment de la firma del contracte per al desenvolupament i eficàcia del programa d'actuació integrada.

d) Benefici de l'urbanitzador: benefici empresarial de l'urbanitzador, calculat en un percentatge de la suma dels conceptes esmentats 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 transferir, com a màxim, als propietaris afectats pels conceptes anteriorment indicats.

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 dels propietaris acollits a esta 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 hi retribuïsquen l'urbanitzador.

h) Finançament: condicions de finançament oferides per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització a aquells propietaris que s'hi acullen i, si pertoca, amb el suport d'una entitat financera degudament registrada.

Clàusula XVII. Criteris d'adjudicació

1. Els criteris d'adjudicació al programa seran els següents (fins a un màxim de)

A. Major percentatge de sòl propietat de l'aspirant a urbanitzador: 20 punts.

B. Import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat: 15 punts.

C. Major col·laboració dels propietaris afectats: 15 punts

D. Major qualitat tècnica de l'ordenació prevista i de les resolucions proposades per a la urbanització: 10 punts

E. Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars: 10 punts.

F. Terminis d'execució del programa d'actuació integrada: 10 punts

G. Coeficient de canvi a l'efecte de pagament en terrenys: 10 punts.

H. Compromisos addicionals assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador: 10 punts.

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

H) 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.

I) Condiciones de diseño y calidad de las edificaciones propuestas.

Clàusula XVI. Proposiciones jurídico-económicas

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

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

B) 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. El urbanizador debe incluir en estos gastos el 1,5% del presupuesto de ejecución de las obras, en concepto de gastos de gestión del Ayuntamiento de Masalavés, que se abonarán en el momento de la firma del contrato para el despliegue y eficacia del programa de actuación integrada.

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.

Clàusula XVII. Criterios de adjudicación

1. Los criterios de adjudicación al programa serán los siguientes (hasta un máximo de)

A. Mayor porcentaje de suelo propiedad del aspirante a urbanizador: 20 puntos.

B. Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad: 15 puntos.

C. Mayor colaboración de los propietarios afectados: 15 puntos

D. Mayor calidad técnica de la ordenación prevista y de las resoluciones propuestas para la urbanización: 10 puntos

E. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares: 10 puntos.

F. Plazos de ejecución del Programa de actuación integrada: 10 puntos

G. Coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos: 10 puntos.

H. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador: 10 puntos.

Clàusula XVIII. Adjudicació del programa

1. L'adjudicació del programa i la formalització del contracte es realitzarà en els termes establits en les bases generals de selecció de programes, regint per al municipi de Masalavés les bases generals de caràcter supletori de l'annex II del Decret 67/2006 de 19 de maig, del Consell, pel qual s'estableix el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística Valenciana, amb les modificacions introduïdes pel Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell.

2. En el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa a l'adjudicatari, es procedirà a la formalització en un document administratiu del contracte per al desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada.

3. Amb anterioritat a la firma del contracte amb l'Ajuntament, l'adjudicatari del programa d'actuació integrada haurà de presentar un resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia definitiva en els termes que disposa la base XVI de les presents bases particulars i aportar un certificat positiu d'estar al corrent de les seues obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

Clàusula XIX. Penalitzacions

1. L'urbanitzador està subjecte al compliment de les distintes obligacions establides en el present plec i aquelles altres que s'apliquen en matèria d'urbanisme i contractació pública.

2. L'incompliment de obligacions esmentades és constitutiu d'una infracció administrativa, les quals es qualifiquen en lleus, greus i molt greus.

3. Són faltes molt greus:

1. No complir els terminis totals de desenvolupament de l'actuació urbanística, excepte concurrència de causes excepcionals i no imputables a l'adjudicatari que retarden l'actuació esmentada.

2. No ingressar la garantia definitiva dins del termini.

3. No subscriure dins del termini el contracte administratiu.

4. La inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns.

5. L'obstaculització per l'urbanitzador de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa.

4. Són faltes greus:

1. L'existència de deficiències greus en el compliment dels compromisos assumits.

2. Dificultar les tasques d'inspecció del servei per part de l'administració.

5. Són faltes lleus:

1. L'incompliment d'altres obligacions del contracte.

2. L'incompliment de terminis parcials no superior a un terç d'estos.

6. Les faltes lleus se sancionaran amb una multa de 300 a 3.000 euros; les faltes greus amb una multa de 3.001 a 30.000 euros; i les faltes molt greus amb una multa de 30.001 a 60.000 euros i/o resolució de l'adjudicació. No obstant això, la demora en l'inici de l'execució material de les obres per negligència de l'urbanitzador en la realització de les actuacions preparatòries de gestió urbanística serà penalitzada amb un 1 per mil per dia natural de demora respecte a l'import previst en concepte de benefici i despeses de gestió.

Clàusula XX. Compliment i resolució

1. La relació jurídica entre l'Ajuntament i l'urbanitzador s'extingeix per compliment o per resolució.

2. El contracte s'entendrà complert amb motiu de l'adequada execució de la totalitat de les prestacions que s'hi inclouen.

3. Són causes de resolució del contracte les següents:

1. La mort o incapacitat sobrevinguda de l'urbanitzador o l'extinció de la personalitat jurídica de l'empresa urbanitzadora.

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

Clàusula XVIII. Adjudicació del programa

1. La adjudicació del programa i la formalització del contracte se realitzarà en los términos establecidos en las bases generales de selección de programas, rigiendo para el municipio de Masalavés las bases generales de carácter supletorio del Anexo II del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, del Consell, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, con las modificaciones introducidas por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

2. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del programa de actuación integrada.

3. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento, el adjudicatario del programa de actuación integrada deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva en los términos previstos en la base XVI de las presentes bases particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Clàusula XIX. Penalizaciones

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

2. El incumplimiento de dichas obligaciones es constitutivo de infracción administrativa, las cuales se califican en leves, graves y muy graves.

3. Son faltas muy graves:

1. No cumplir los plazos totales de desarrollo de la actuación urbanística, salvo concurrència de causas excepcionales y no imputables al adjudicatario que retrasen dicha actuación.

2. No ingresar la garantía definitiva en plazo.

3. No suscribir en plazo el contrato administrativo en plazo.

4. La inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.

5. La obstaculización por el urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa.

4. Son faltas graves:

1. La existencia de deficiencias graves en el cumplimiento de los compromisos asumidos.

2. Dificultar las labores de inspección del servicio por parte de la administración.

5. Son faltas leves:

1. El incumplimiento de otras obligaciones del contrato.

2. El incumplimiento de plazos parciales no superior a un tercio de los mismos.

6. Las faltas leves se sancionarán con multa de 300 a 3.000 euros; las faltas graves con multa de 3.001 a 30.000 euros; y las faltas muy graves con multa de 30.001 a 60.000 euros y/o resolución de la adjudicación. 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 beneficio y gastos de gestión.

Clàusula XX. Cumplimiento y resolución

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 de las siguientes:

1. La muerte o incapacidad sobrevenida del urbanizador o la extinción de la personalidad jurídica de la empresa urbanizadora.

2. 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.

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

4. La falta de prestació dins del termini de la garantia definitiva i la no-formalització del contracte de desenvolupament dins del termini.

5. La demora en el compliment del termini global d'execució de la programació i urbanització proposada.

6. La comissió per l'urbanitzador d'infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus en relació amb l'àmbit programat.

7. L'obstaculització per l'urbanitzador de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa.

8. La caducitat del programa per transcurs del termini total per a realitzar-lo i, si pertoca, la pròrroga.

9. El descobriment de condicions territorials no tingudes en compte quan es va acordar la programació i que facen legalment inviable la prossecció d'esta, sense perjudici de les compensacions que, si és el cas, pertoquen o de la possibilitat d'esmenar les seues previsions, si això fóra possible, sense desvirtuar-les substancialment.

10. La resolució anticipada de l'adjudicació per a la seua gestió directa per una causa justificada d'interés públic, sense perjudici de les compensacions econòmiques que comporte i que haurà d'avaluar l'acord corresponent.

11. 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-lo o en paralitzen el desenvolupament material o econòmic per inactivitat de l'administració durant més de sis mesos i de manera rellevant; l'urbanitzador tindrà dret a instar la resolució amb les compensacions procedents.

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

13. La inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns.

14. L'incompliment tant del termini total com dels terminis parcials quan implique l'incompliment del termini total.

15. L'incompliment greu dels deures essencials de l'urbanitzador directament imposats per la Llei Urbanística Valenciana.

16. L'incompliment greu de les restants obligacions contractuals essencials.

4. L'Ajuntament, quan resolga l'adjudicació, podrà acordar que l'urbanitzador continue l'execució del programa sota les seues mateixes condicions, durant el temps indispensable per a evitar perjudicis a l'interés públic.

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

Clàusula XXI. Prerogatives de l'administració

L'Ajuntament de Masalavés exerceix totes les prerogatives que, en general, reconeix la legislació de contractes de les administracions públiques, entre estes, les d'interpretar este contracte administratiu especial, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar els termes de l'adjudicació per causes imprevistes o no previstes en estes bases i que siguen d'interés públic.

Clàusula XXII. Normativa aplicable

En tot allò no previst en les present bases particulars serà aplicable tant la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, com el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i les bases generals de programació; regiran per al municipi de Masalavés les

3. 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.

4. La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva y la no formalización del contrato de despliegue en plazo.

5. La demora en el cumplimiento del plazo global de ejecución de la programación y urbanización propuesta.

6. La comisión por el urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.

7. La obstaculización por el urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa.

8. La caducidad del programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

9. El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que, en su caso, procedan o de la posibilidad de subsanar sus previsions, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.

10. 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 de lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

11. 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.

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

13. La inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.

14. El incumplimiento tanto del plazo total como de los plazos parciales cuando implique el incumplimiento del plazo total.

15. El incumplimiento grave de los deberes esenciales del urbanizador directamente impuestos por la Ley Urbanística Valenciana.

16. El incumplimiento grave de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

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

Clàusula XXI. Prerogativas de l'administració

El Ayuntamiento de Masalavés 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.

Clàusula XXII. Normativa aplicable

En todo lo no previsto en las presente bases particulares será de aplicación tanto la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, como el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial i Urbanística, y las bases generales de programación, rigiendo para el

bases generals de caràcter supletori de l'annex II del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, publicades en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 5264, de 23 de maig del 2006, pel qual s'estableix el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística Valenciana, amb les modificacions introduïdes pel Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell.

Clàusula XXIII. Jurisdicció competent

És competent l'ordre 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.

L'expedient estarà a disposició de qui vulga examinar-lo al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Masalavés en horari d'oficina.

Disposició final

Les presents bases particulars adquiriran validesa amb l'aprovació municipal. No obstant això, la seua eficàcia quedarà demorada fins a la seua publicació en el *Butlletí Oficial de la Província de València* i la de la ressenya en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, atesa la seua naturalesa d'acte administratiu de caràcter general i sense perjudici de la remissió a la conselleria competent en matèria d'urbanisme i amb independència del règim especial d'eficàcia prevista per als programes, en virtut que la seua alternativa tècnica adjunte plans de desenvolupament que modifiquen o no l'ordenació estructural, d'acord amb l'article 137.5 i 6 respectivament de la LUV.

Cosa que es fa pública de conformitat amb el que disposen els articles 131, 132.1.B i concordants de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana. Contra este acord, que és definitiu en la via administrativa, podrà interposar-se un recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes davant del Ple, o interposar-se directament un recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos davant del Jutjat Contenciós Administratiu de València, comptadors, en ambdós casos, des de l'endemà de la publicació d'este anunci en el *Butlletí Oficial de la província de València*, sense perjudici que es pugua interposar qualsevol altre recurs que s'estime pertinent.

Masalavés, 14 de març de 2008. L'alcalde: Enrique Doménech Sanz.

municipio de Masalavés las bases generales de carácter supletorio del anexo II del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, publicadas en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 5264, de 23 de mayo de 2006, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, con las modificaciones introducidas por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

Clàusula XXIII. Jurisdicció competent

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.

El expediente queda a disposición de quien quiera examinarlo en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Masalavés en horario de oficina.

Disposició final

Las presentes bases particulares adquirirán validez con la aprobación municipal. No obstante, su eficacia quedará demorada hasta su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* y reseña en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, dada su naturaleza de acto administrativo de carácter general y sin perjuicio de la remisión a la conselleria la competente en materia de urbanismo y con independencia del régimen especial de eficacia prevista para los programas, en virtud de que su alternativa técnica acompañe planes de desarrollo que modifiquen o no la ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 137.5 y 6 respectivamente de la LUV.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131, 132.1.b y concordantes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el Pleno, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia a contar, en ambos casos, desde el día siguiente a la publicación de este anuncios en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia*, sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Masalavés, 14 de marzo de 2008. El alcalde: Enrique Doménech Sanz.