

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA D'URBANISME, VIVENDA I QUALITAT URBANA

SERVICI D'ASSESSORAMENT URBANÍSTIC

ANUNCI

Text refós núm. 1 de les Bases generals reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada

Per resolució núm. U-89, de data 24 de gener de 2008, dictada pel regidor delegat d'Urbanisme i Vivenda, en virtut de delegació conferida per l'alcaldia, mitjançant una resolució núm. 857, de 22 de juny de 2007, s'ha disposat :

Vist l'acord de la Junta de Govern Local de 27 de juliol de 2007 pel qual es va aprovar el Projecte de modificació número 1 de les Bases generals de programació, vist l'acord de l'Ajuntament Ple adoptat en sessió ordinària el 26 d'octubre de 2007, pel qual es va aprovar inicialment la primera modificació de les Bases generals reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada i vist el certificat del secretari de la Junta de Govern Local de 14 de gener de 2008, que acredita que s'ha produït automàticament l'aprovació definitiva de la dita modificació al no haver sigut presentades al·legacions darrere de l'aprovació inicial, durant el tràmit d'informació pública, així com l'informe amb proposta de resolució del Servei d'Assessorament Urbanístic i de conformitat amb el que disposa l'article 124.4-f) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la modernització del Govern Local,

Es resol:

Primer. Ordenar la publicació del text íntegre de la modificació número 1 de les Bases generals reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada, aprovada definitivament el dia 2 de gener de 2008, en el *Butlletí Oficial de la Província*, a l'efecte de la seua entrada en vigor, així com en la pàgina web municipal.

Segon. Donar compte d'este fet al Ple, de conformitat amb el que disposa l'article 79.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la modernització del Govern Local, i en els articles 115.2 i 119.2 del Reglament Orgànic del Ple de l'Excm. Ajuntament de València.

Contra l'aprovació definitiva de les Bases generals reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada, d'acord amb la seua naturalesa normativa (article 131 de la LUV), no pot interposar-se recurs en via administrativa, de conformitat amb l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i es pot interposar recurs contenciós administratiu davant de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana dins del termini de dos mesos comptats des de l'endemà a la present publicació, basant-se en els articles 10.1.b) i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Text refós núm. 1 de les Bases generals reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada

Índex

Títol I. Disposicions generals

- Base 1. Objecte i àmbit d'aplicació.
- Base 2. Naturalesa jurídica de les Bases generals de programació.
- Base 3. Naturalesa i règim jurídic aplicable al contracte per al desplegament i execució del Programa.
- Base 4. Prerrogatives de l'Ajuntament.
- Base 5. Documentació integrant dels Programes d'Actuació Integrada.
- Base 6. Contingut de l'Alternativa Tècnica.
- Base 7. Contingut de la Proposició juridicoeconòmica.
- Base 8. Legitimació per a formular propostes de Programa.
- Base 9. Procediment i forma d'adjudicació.

Títol II. Procediment d'adjudicació

Capítol primer. Iniciació.

- Base 10. Inici del procediment: sol·licitud de convocatòria del concurs.
- Base 11. Tramitació de la sol·licitud de convocatòria del concurs.
- Base 12. Resolució de la sol·licitud de convocatòria del concurs.

Capítol segon. Licitació.

- Base 13. Publicació de l'anunci de concurs.
- Base 14. Consulta de l'expedient de programació.
- Base 15. Presentació de proposicions.
- Base 16. Documentació integrant de les proposicions.
- Base 17. Admissibilitat de variants.
- Base 18. Acceptació de les Bases generals i particulars de programació.

Capítol tercer. Adjudicació.

- Base 19. Mesa de programació.
- Base 20. Qualificació de la documentació administrativa i obertura dels sobres A.
- Base 21. Valoració i puntuació de les Alternatives Tècniques i obertura dels sobres P.
- Base 22. Valoració i puntuació de les Proposicions juridicoeconòmiques i proposta d'adjudicació del Programa.
- Base 23. Aprovació i adjudicació del Programa.

Capítol quart. Formalització.

- Base 24. Garantia definitiva.
- Base 25. Formalització del contracte per al desplegament i execució del Programa.
- Base 26. Remissió d'actuacions i entrada en vigor del Programa.

Títol III. Execució del programa

- Base 27. Principi de risc i ventura.
- Base 28. Termini d'execució del Programa i pròrrogues.

Base 29. Penalitats per retard.

Base 30. Cessió de la condició d'urbanitzador.

Base 31. Subcontractació.

Base 32. Selecció de l'empresari constructor.

Base 33. Adjudicació a l'urbanitzador de l'excedent d'aprofitament destinat a la construcció de vivendes protegides.

Títol IV. Extinció del contracte

Base 34. Resolució del contracte.

Disposició final. Entrada en vigor

Exposició de motius

La Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), l'entrada en vigor de la qual, d'acord amb la Disposició final segona, es va produir el dia 1 de febrer de 2006, afirma en l'apartat IV de l'Exposició de motius el següent:

“La selecció de l'urbanitzador en el procediment de gestió indirecta es recolza, d'esta manera, en els següents principis bàsics:

1. S'establixen els instruments necessaris per facilitar la direcció i l'impuls públic del procediment en tots els seus tràmits, exigint dels ajuntaments una labor activa en el desenvolupament del procés. Per a això es requereix l'aprovació prèvia d'unes bases generals per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada com a ordenança municipal. I per a cada actuació integrada s'hauran d'aprovar, així mateix, unes bases particulars reguladores en les quals es fixaran amb claredat quines són les normes per les quals es regirà el concurs de selecció i adjudicació de cada programa...”

En este sentit, la LUV “ha apostat decididament per adherir la regulació jurídica de l'activitat d'execució del planejament urbanístic amb els principis reguladors de la contractació pública, convençuda que així es milloren la transparència i la competitivitat en el procediment de selecció i adjudicació dels programes d'actuació integrada” (Exposició de motius, apartat III, penúltim paràgraf).

Així doncs, la LUV, en el seu afany d'acostament del procediment d'adjudicació dels Programes d'Actuació Integrada als principis reguladors de la contractació pública provinents de les directives europees en este matèria, ha dissenyat un sistema que es basa en l'aprovació prèvia de l'Ajuntament d'unes Bases generals reguladores de la gestió indirecta de programes d'actuació integrada –a manera del que seria un plec de clàusules administratives generals en l'àmbit de la contractació administrativa– que establixen el marc jurídic general per a la posterior aprovació de les Bases particulars que hauran de regir cada un dels procediments de concurs que es convoquen per a l'adjudicació per gestió indirecta de programes d'actuació integrada, que actuen com a plec de clàusules administratives particulars regulat en la legislació de contractes de les administracions públiques.

Segons l'art. 131.1 de la LUV, les Bases generals regularan totes aquelles qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant el procediment d'adjudicació com a l'execució dels Programes d'Actuació Integrada per gestió indirecta.

Estes Bases generals de programació, de conformitat amb els arts. 42.2.e) i 131.1 de la LUV, seran aprovades com a ordenança municipal, de la qual cosa es desprén la seua naturalesa de disposició administrativa de caràcter general, que permetrà l'adaptació del procediment a la peculiar estructura organitzativa de l'Excm. Ajuntament de València.

Títol I

Disposicions generals

1. Objecte i àmbit d'aplicació.

Les presents Bases generals tenen com a objecte la regulació de les qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant el procediment d'adjudicació com al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada de gestió indirecta, que afecten terrenys situats íntegrament en el terme municipal de València.

Si un mateix Programa d'Actuació Integrada afecta, a més, a terrenys situats en altres termes municipals, caldrà ajustar-se als acords que s'aconsegueixen entre els ajuntaments competents quant a la tramitació, aprovació i execució del Programa i, si no n'hi ha, a allò que resolga la Conselleria competent en matèria d'Urbanisme, tot això en els termes que preveu la normativa urbanística valenciana.

2. Naturalesa jurídica de les Bases generals de programació.

Les presents Bases generals de programació, quan s'haja produït l'aprovació definitiva, publicació del seu text íntegre en el *Butlletí Oficial de la Província* de València i entrada en vigor, ostentaran la naturalesa jurídica de disposició administrativa de caràcter general i, en conseqüència, podran ser recorregudes directament davant de l'òrgan judicial competent de la jurisdicció contenciosa administrativa.

3. Naturalesa i règim jurídic aplicable al contracte per al desenvolupament i execució del Programa.

La naturalesa de la relació contractual que lliga a l'adjudicatari del Programa amb l'Ajuntament és la de contracte administratiu especial i, en conseqüència, el contracte per al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada es regirà preferentment per les disposicions contingudes en la normativa urbanística valenciana – actualment en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (d'ara en avant LUV) i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat per Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell (d'ara en avant ROGTU), modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril– així com per les clàusules contingudes en estes Bases generals de programació i en les Bases particulars que s'aproven per a cada Programa.

Supletòriament, s'aplicaran les disposicions contingudes en la legislació de contractes de les administracions públiques –actualment en el títol IV del Llibre II del Text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny (d'ara en avant TRLCAP) i en el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre (d'ara en avant RGLCAP)– així com en les normes de dret comunitari i la resta de disposicions reguladores de la contractació administrativa de les entitats locals que siguen d'aplicació.

4. Prerrogatives de l'Ajuntament.

En l'execució de Programes d'Actuació Integrada, l'Ajuntament ostenta les prerrogatives d'interpretar els contractes per al desplegament i execució del Programa, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar els termes de l'adjudicació per causes imprevisibles o que no hagueren pogut ser previstes en les Bases i que siguen d'interès públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'esta, així com les altres facultats i prerrogatives que específicament li reconega la legislació urbanística i la de contractes de les administracions públiques.

Els acords que s'adopten en exercici d'estes prerrogatives, que requeriran l'audiència prèvia a l'urbanitzador per un termini mínim de deu dies hàbils, posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

5. Documentació integrant dels Programes d'Actuació Integrada.

Els Programes per al desenvolupament d'Actuacions Integrades estan compostos per l'Alternativa Tècnica i la Proposició juridicoeconòmica.

L'Alternativa Tècnica és el document que identifica l'àmbit de sòl objecte de transformació, establix, si procedix, l'ordenació detallada o estructural a desenvolupar, i inclou necessàriament el Projecte d'Urbanització, així com la seua correcta integració en la ciutat i en el territori.

La Proposició juridicoeconòmica és el document que determina les condicions jurídiques, econòmiques i financeres d'execució del Programa.

6. Contingut de l'Alternativa Tècnica.

L'Alternativa Tècnica es compon dels següents dos blocs documentals:

1. Documentació tècnica, integrada per aquella part de l'Alternativa Tècnica que és objecte d'informació pública, i comprén dels documents següents:

a) Projecte d'Urbanització, que es redactarà amb estricta subjecció a les següents ordenances municipals, el text vigent de les quals es pot consultar en la pàgina web de l'Excm. Ajuntament de València (<http://www.valencia.es>), i consultar els dubtes que plantege la seua aplicació amb el respectiu servici municipal competent per raó de la matèria:

- Ordenança d'accessibilitat en el medi urbà
- Ordenança reguladora de rases, tastos i coordinació d'obres en la via pública
- Ordenança municipal d'abastiment d'aigües
- Ordenança municipal de parcs i jardins
- Ordenança municipal de protecció contra incendis
- Ordenança de neteja urbana
- Ordenança municipal de soroll i vibracions
- Ordenança de circulació
- Normativa per a obres de sanejament
- Documentació i normativa per a la redacció de projectes d'enllumenat públic
- Normativa de ferms i paviments
- La resta de disposicions generals municipals vigents a la data de convocatòria del concurs de programació.

En la Memòria es descriurà i justificarà l'àmbit de l'actuació integrada, i així mateix s'inclourà la justificació del compliment de les condicions d'integració de l'actuació amb el seu entorn.

Quan el pressupost de les obres d'urbanització siga igual o superior a 120.202,42 € o quantia que fixe en cada moment la legislació de contractes de les administracions públiques per al contracte d'obres, el Projecte d'Urbanització haurà d'indicar la classificació que s'exigirà a l'empresari constructor, sense perjudi de la seua definitiva fixació per l'Ajuntament amb motiu de l'aprovació dels plecs per a la selecció del projecte. A estos efectes, s'entendrà per pressupost de les obres d'urbanització el pressupost de licitació definit en la Base general 7a, apartat 2.1), IVA inclòs.

El Projecte d'Urbanització es redactarà amb el contingut mínim exigít en la normativa urbanística valenciana, incloent en tot cas els mesuraments parcials i el detall de les unitats d'obra; excloent el quadro de preus unitaris, el quadro de preus descompostos,

el pressupost d'execució material (PEM) i el pressupost de licitació (PL), estes determinacions s'han d'incloure en la Proposició juridicoeconòmica com un dels continguts propis de la Proposició economicofinancera, en els termes previst en la Base general 7a, apartat 2.1).

A més de la documentació relacionada en l'art. 350 del ROGTU i disposicions concordants de la normativa urbanística valenciana, el Projecte d'Urbanització contindrà els següents annexos:

- Condicions geogràfiques i institucionals dels terrenys ordenats.

Resumirà el contingut de la Memòria Informativa de l'eina de planejament que incorpore l'ordenació detallada de l'àmbit de programació, fent especial èmfasi en els distints usos presents en el sòl, vegetació, edificacions i infraestructures existents en l'àmbit de programació i el seu entorn immediat, definint les seues característiques i la possible incidència de les zones de domini públic, servitud i afecció derivades de la normativa sectorial reguladora de les diferents classes de domini públic supramunicipal.

- Ordenació que es desenvolupa. Inclourà, si és el cas, les corresponents fitxes de planejament i de gestió, així com la documentació del planejament vigent que desenvolupa, determinant la planta viària de l'àmbit de programació i del seu entorn immediat, que tindrà una extensió suficient per a definir el traçat de totes les xarxes de servicis i de comunicació viària precises per a garantir la connexió de la xarxa interna de la unitat d'execució amb la urbanització existent i justificar la integració en el seu entorn. Es justificarà la reserva d'aparcament tant en parcel·la pública com a privada, i es regularan els accessos a cada parcel·la, a fi d'evitar que l'accés rodat a la parcel·les resultants es realitze a través de via de vianants o espais lliures.

- Alçament topogràfic específic, subscrit per tècnic competent i referit a la base cartogràfica municipal, en què es definiran les característiques de l'espai físic sobre el qual es desenvolupa l'actuació i els seus elements més significatius. En el Projecte d'Urbanització es representarà l'alçament topogràfic a escala 1:1.000 o superior, amb les cotes de rasant en l'àmbit de programació i el seu entorn, incloent el traçat de cada un dels servicis fins a la seua connexió amb la xarxa existent.

- Programa de treballs. Inclourà el programa previst per a l'execució de l'obra urbanitzadora des del seu inici fins a la seua finalització, amb desglossament mensual referit a l'execució parcial de cada un dels capítols, conforme al termini proposat per a la seua execució.

- Programa de control de qualitat. Desenvoluparà el programa de les proves a realitzar per a controlar la qualitat d'execució de les distintes unitats d'obra. El seu desglossament s'efectuarà de manera coherent amb el Programa de treballs, determinant el cost mensual per este concepte i la definició de les proves a realitzar desagregades per capítols, distingint si són assajos previs, de control de materials, d'execució o de recepció.

- Estudi d'identificació de sòls. Els distints tipus de sòl s'identificaran, catalogaran i representaran sobre l'alçament topogràfic en funció dels usos previstos en el Projecte d'Urbanització, distingint entre terra vegetal, farciments i sòls urbanitzats (en este últim cas s'identificarà el tipus de ferm, la seua composició i estat de conservació). S'indicarà la seua aptitud per a integrar-se en les unitats d'obra definides en el projecte i els tractaments que precisen durant l'execució de les obres, prioritant la reutilització

sempre que siga possible; el tractament a realitzar i la definició de la qualitat del producte obtingut i els assajos que fan falta per al seu control seran justificats.

- Càlculs justificatius de les xarxes de distribució de servicis públics. De cada una d'elles es presentarà el corresponent annex de càlcul, i es justificarà la solució adoptada i el seu dimensionament. Es determinarà la legislació aplicable en cada cas.

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

- Estimació preliminar i general de les despeses d'urbanització variables:

Identificarà aquelles despeses la quantia de les quals, inclús repercutint als propietaris, no es puga determinar per la concurrència d'ofertes, incloent, com a mínim, la quantia econòmica de les indemnitzacions derivades dels conceptes inclosos en l'anterior inventari preliminar o de qualssevol altres igualment indemnitzables i de les altres despeses variables a què es referix l'art. 308 del ROGTU.

Una vegada finalitzada l'execució de les obres d'urbanització i rebudes estes per l'administració, l'urbanitzador haurà de presentar un Projecte d'Urbanització refós, que incorpore l'obra pública realment executada, referida a la Cartografia bàsica municipal, amb justificació de totes les modificacions introduïdes respecte del document inicialment aprovat, en suport paper i en el mateix suport informàtic exigít anteriorment.

b) Identificació del document de planejament que regule l'ordenació detallada a desenvolupar, si ja estiguera aprovat amb anterioritat a l'inici del concurs. Si no ho estiguera, Pla parcial o Pla de reforma interior, segons es tracte de sòl urbanitzable o sòl urbà, respectivament, que incloga una proposta d'ordenació detallada per a l'àmbit del Programa.

El document de planejament que forme part de l'Alternativa Tècnica tindrà el contingut mínim exigít en la normativa urbanística valenciana. En la Memòria justificativa es descriurà i justificarà l'àmbit de l'actuació integrada, i així mateix s'inclourà la justificació del compliment de les condicions d'integració de l'actuació amb el seu entorn.

Podran introduir modificacions respecte del contingut de l'avanç de planejament que, si és el cas, haja acompanyat el licitador a la sol·licitud de convocatòria del concurs de programació, sense que això tinga en cap cas la consideració de variant.

c) Si el document de planejament pretén la modificació de l'ordenació estructural, haurà d'incorporar la documentació reforçada exigida a este efecte en la normativa urbanística valenciana, especialment còpia segellada de la sol·licitud de la Cèdula Territorial d'Urbanització, que s'exposarà al públic junt amb l'Alternativa Tècnica.

Així mateix, s'haurà d'incorporar còpia segellada de la sol·licitud d'aquells informes sectorials que, si és el cas, exigisca la legislació sobre ordenació del territori.

No s'admetran propostes de planejament d'iniciativa particular que impliquen classificació de nous sectors de sòl urbanitzable; per tant, resulta innecessària a estos efectes la incorporació del document de justificació de la integració territorial, que únicament serà exigible quan forme part de l'Alternativa Tècnica un pla de reforma interior modificatiu de l'ordenació estructural que tinga com a objecte l'atribució global de nous usos i aprofitaments per a àrees de sòl urbà en remodelació, en les quals es pretenga una renovació urbana de caràcter integral.

No obstant això, es podran admetre propostes de planejament d'iniciativa particular que impliquen reclassificació parcial de sòl no urbanitzable en urbanitzable, derivada de la redelimitació del Sector o Unitat d'Execució previstos en el planejament vigent, justificant-se el reajustament en la millora de les connexions amb les xarxes de servicis

existents i en la més adequada integració en l'entorn espacial en què s'inserix, sense que en cap cas la superfície reclassificada pugui superar el 5% de la superfície del Sector o Unitat d'Execució originaris.

2. Memòria de Programa, integrada per aquelles previsions de l'Alternativa Tècnica que no són objecte d'informació pública, amb el contingut següent mínim:

- a) Identificació de l'actuació integrada i dels seus paràmetres urbanístics essencials.
- b) Existència o no d'agrupació d'interès urbanístic i, si és el cas, estatuts i acords socials del col·lectiu.
- c) Terminis màxims, totals i parcials, que es proposen per al desenvolupament de l'actuació integrada. A este efecte s'inclourà una proposta de calendari per al desenvolupament del Programa en les distintes fases, distingint expressament els terminis màxims que es proposen per a:

- La fase administrativa prèvia, que comprén, com a mínim, la presentació dels textos refosos corresponents al document de planejament i al Projecte d'Urbanització; l'inici, si és el cas, del procediment de pública concurrència per a la selecció de l'empresari constructor, i l'elevació a l'Ajuntament de la proposta d'adjudicació; l'acreditació davant de l'Ajuntament de la pràctica de les notificacions als propietaris afectats per a l'exercici de l'opció per una o altra modalitat de retribució; el sotmetiment a informació pública del Projecte de Reparcel·lació, i la presentació del text refós, elevació a escriptura pública i inscripció registral del document.

- La fase d'execució material de les obres d'urbanització, amb la indicació expressa del termini màxim per a la formalització de l'acta de replantejament i inici de les obres d'urbanització a comptar de la notificació a l'urbanitzador de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, així com els terminis parcials per a l'execució de les obres d'urbanització en les distintes fases i el termini màxim total per a la finalització.

- La sol·licitud de les llicències d'edificació dels solars resultants.

d) Objectius complementaris que es proposen, incloent una valoració del seu cost econòmic, que haurà de ser assumit íntegrament pel concursant a la seua exclusiva costa, sense repercutir-ho a l'administració ni als propietaris afectats. En cas que el concursant assumisca en la proposta un compromís d'edificació simultània a la urbanització, podrà acompanyar potestativament un avantprojecte d'edificació.

7. Contingut de la Proposició juridicoeconòmica.

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

a) Proposició economicofinancera, que comprendrà la regulació de les relacions entre l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la modalitat de retribució i informació suficient que permeti als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta de Programa i l'elecció d'una o una altra modalitat de retribució.

A este efecte, la Proposició economicofinancera inclourà, com a mínim, la informació següent:

- Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament que incidisquen en la determinació del dret a l'adjudicació de parcel·la de resultat, com ara la superfície mínima i la resta de paràmetres urbanístics exigits a la parcel·la mínima edificable, índex d'edificabilitat neta, aprofitament subjectiu i superfície mínima de terreny d'origen necessaris per a resultar adjudicatari de finca de resultat independent o de quota indivisa.

- Modalitat de retribució a l'urbanitzador.

- En cas que el concursant propose la modalitat de retribució en terrenys, informació sobre la possibilitat d'optar per la retribució en metàl·lic, així com el mode, condicions i termini per a l'exercici de la dita opció.

- En cas que el concursant propose la modalitat de retribució en metàl·lic, informació sobre la possibilitat d'optar per la retribució en terrenys, indicant el mode, condicions i termini per a l'exercici de la dita opció, o bé acreditació que concorre alguna de les causes legalment previstes que justifiquen la imposició pel Programa de la retribució en metàl·lic amb caràcter obligatori.

- Magnituds econòmiques del Programa especificades en l'apartat 2 d'esta Base general, expressades per metre quadrat de sòl ($x \text{ €/m}^2\text{s}$) i de sostre ($x \text{ €/m}^2\text{t}$).

- Estimació preliminar de la repercussió unitària per metre quadrat de sòl ($x \text{ €/m}^2\text{s}$) i de sostre ($x \text{ €/m}^2\text{t}$) de les indemnitzacions i la resta de despeses d'urbanització variables, en aplicació a l'estimació preliminar i general dels detriments continguda en l'Alternativa Tècnica, amb l'advertència que seran revisats i fixada la seua quantia definitiva com a motiu de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

b) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació, propietat de l'urbanitzador o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, en qualsevol moment anterior a la firma del contracte, amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat, al compliment de les obligacions pròpies de l'urbanitzador, per a assegurar l'execució dels objectius imprescindibles i complementaris del Programa. L'afecció real d'estes finques es traslladarà a les finques de resultat que porten causa d'aquelles, per subrogació real, com a motiu de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

En cas que l'aspirant a urbanitzador assumisca este compromís, i a l'efecte d'assegurar el compliment de les seues obligacions, la Proposició juridicoeconòmica haurà d'incloure la documentació següent:

- Certificació registral de domini i càrregues de data compresa, com a màxim, dins dels quinze dies hàbils anteriors a la data de presentació de la Proposició juridicoeconòmica.

- En cas que els terrenys no estiguen inscrits en el Registre de la Propietat a nom de l'aspirant a urbanitzador, haurà d'aportar els títols que acrediten el seu dret de propietat o les escriptures públiques atorgades amb tercers que li legitimen o li atorguen poder suficient per a afectar les finques amb caràcter real i inscriure eixa afecció en el Registre de la Propietat.

- Identificació gràfica de les finques a afectar per mitjà de pla cadastral.

c) Full resum de les dades econòmiques rellevants, segons el model que approve reglamentàriament la Conselleria competent en matèria d'urbanisme.

d) Proposta de contracte per al desplegament i execució del Programa, a subscriure amb l'Ajuntament en el cas de resultar adjudicatari, amb el contingut mínim exigut per la normativa urbanística valenciana, ajustat al model que approve l'Excm. Ajuntament de València. Fins que no s'approve el mencionat model es proposaran i subscriuran d'acord amb les exigències de la normativa urbanística.

2. En tot cas, la Proposició economicofinancera determinarà amb claredat les magnituds econòmiques del Programa, i diferenciarà la quantia dels següents conceptes, que s'expressaran sempre IVA exclòs, i que no podran superar els límits màxims que a continuació s'establixen:

1) Pressupost de licitació (PL), que haurà d'incloure el cost de les obres d'urbanització de la unitat o unitats d'execució objecte de programació, obres de connexió i integració territorial i cost de conservació de les obres d'urbanització des de la finalització fins a la recepció per l'Ajuntament.

S'haurà de desglossar en les partides relacionades en l'art. 303.1 del ROGTU, indicant per a cada una d'elles els seus corresponents mesuraments, preus unitaris i preus descompostos, i fixar-se expressament el Pressupost d'execució material de les obres d'urbanització (PEM).

El Pressupost de licitació serà el resultat d'aplicar sobre el Pressupost d'execució material les despeses generals (com a màxim, el 13% del PEM) i el benefici industrial de l'empresari constructor (com a màxim, el 6% del PEM).

2) Cost de projectes (CP), que comprén els honoraris tècnics meritats per la redacció i direcció dels diferents projectes tècnics (entre altres, instruments de planejament, projecte d'urbanització i direcció tècnica de les obres, coordinació de la seguretat i salut, control de qualitat de les obres d'urbanització, etc.), s'han d'especificar els corresponents a cada projecte, inclosos les despeses de tramitació, i respecte del Projecte de Reparcel·lació l'elevació a escriptura pública i inscripció en el Registre de la Propietat.

La quantia dels honoraris tècnics no podrà superar en cap cas el màxim establert en les taules orientatives que es troben vigents, aprovades pel respectiu col·legi oficial.

3) Despeses de gestió de l'urbanitzador (DG), calculades en un percentatge sobre el Pressupost de licitació, que en cap cas podrà superar el 17%. Dins de les despeses de gestió de l'urbanitzador s'haurà de destinar, almenys, un 2% aplicat sobre el Pressupost de licitació, a sufragar els honoraris meritats pels informes externs, tècnics i jurídics, que l'Ajuntament pugui sol·licitar per considerar-los necessaris per a l'adopció dels acords de programació, planejament i gestió i execució d'este últim. De no fer-se ús o no esgotar-se esta partida, la quantia sobrant es descomptarà de les despeses d'urbanització definitius amb motiu de l'aprovació del Compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació.

4) Benefici empresarial de l'urbanitzador (BE), calculat en un percentatge sobre la suma dels conceptes previstos en els apartats 1, 2 i 3 anteriors, que en cap cas podrà superar el 10%.

5) Càrregues d'urbanització (CU) que l'urbanitzador es compromet a repercutir, com a màxim, als propietaris afectats.

El seu import en cap cas podrà superar la quantia que resulte d'incrementar el Pressupost de licitació en un 22%. Esta previsió opera com a límit quantitatiu global i addicional, que haurà de complir-se conjuntament amb els límits parcials previstos en els apartats anteriors.

Les càrregues d'urbanització que fixe la proposició economicofinancera no inclouen les indemnitzacions ni altres despeses variables, atés que estos no han de determinar-se per la concurrència d'ofertes, sense perjuí que l'Ajuntament, amb motiu de l'adopció de l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa, fixe la seua quantia de forma provisional, assumint o corregint l'estimació preliminar i general de les despeses continguda en l'Alternativa Tècnica seleccionada, tot això a resultes de la seua quantificació definitiva en el Projecte de Reparcel·lació.

6) Coeficient de canvi (CC), que és la part alíquota de l'aprofitament objectiu, expressat en tant per u, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl respecte als propietaris acollits a la dita modalitat de retribució, calculat per mitjà de les fórmules matemàtiques establides en l'art. 306 del ROGTU.

7) Preu del sòl a l'efecte de canvi (V_r), expressat en € per metre quadrat de sostre urbanitzat ($\text{€/m}^2\text{t}$), tingut en compte per a calcular el coeficient de canvi. L'aspirant a urbanitzador facultativament podrà acompanyar a la Proposició economicofinancera una taxació del valor de repercussió del sòl en l'àmbit programat, subscripta pel tècnic competent, que justifique el preu del sòl establert en la seua proposta.

8) Condicions de finançament oferit per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització per aquells propietaris que retribuisquen a l'urbanitzador totalment o parcialment en metàl·lic, bé per haver optat voluntàriament per esta modalitat de retribució o bé perquè vinga imposada pel Programa en els supòsits legalment previstos. Les condicions de finançament hauran d'estar abonades per una entitat financera degudament registrada.

8. Legitimació per a formular propostes de Programa.

Podran ser urbanitzadors i, per tant, formular propostes de Programa d'Actuació Integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, siguen o no propietàries dels terrenys en l'àmbit programat, que tinguen plena capacitat d'obrar i reunisquen les condicions de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigides per la normativa urbanística valenciana i les Bases generals i particulars de programació i, supletòriament, per la legislació de contractes de les administracions públiques.

L'urbanitzador és l'agent públic responsable del desplegament i execució de les actuacions urbanístiques pròpies del Programa, que comprendran en tot cas la de redactar els documents tècnics que s'establisquen en les Bases generals i particulars de programació, proposar i gestionar el corresponent Projecte de Reparcel·lació, contractar l'empresari constructor encarregat de l'execució del Projecte d'Urbanització, i finançar el cost de les inversions, obres, instal·lacions i compensacions necessàries per a l'execució del Programa.

9. Procediment i forma d'adjudicació.

La selecció de l'urbanitzador es realitzarà per mitjà de procediment obert; la forma d'adjudicació és el concurs, en els termes establits legalment i reglamentàriament.

Títol II Procediment d'adjudicació

Capítol primer Iniciació

10. Inici del procediment: sol·licitud de convocatòria del concurs.

1. Qualsevol persona natural o jurídica, siga o no propietària dels terrenys, pot sol·licitar de l'alcalde que inicie un procediment de concurs per al desplegament i execució d'un Programa d'Actuació Integrada per mitjà de gestió indirecta, amb la descripció i enunciació d'una manera breu dels motius de la seua petició.

2. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada en tot cas dels documents acreditatius de la personalitat i capacitat del sol·licitant.

En cas que, en sòl urbà, es propose la programació d'una unitat d'execució no delimitada en el planejament vigent, també s'haurà d'adjuntar un estudi justificatiu de la idoneïtat de l'àmbit de programació proposat, compresiu de la documentació següent:

- Característiques del terreny afectat i del paisatge. Els elements preexistents més significatius i les principals característiques, com ara edificacions i les condicions tipològiques, camins, séquies, cultius, arbratge i instal·lacions de servicis, s'han d'identificar.

- Reportatge fotogràfic recent.

- Justificació de la idoneïtat de la delimitació que es proposa.

- Garantia de subministrament dels servicis públics.

- Definició dels punts de connexió amb les xarxes de servicis públics existents i justificació de la capacitat per a atendre la demanda generada en l'àmbit de programació.

- Estimació dels costos corresponents als components de la xarxa primària d'infraestructures i dels seus elements singulars (ponts, col·lectors, connexió elèctrica, xarxa arterial d'aigua potable, desviació de llits naturals, evacuació i tractament d'aigües residuals, etc.).

Així mateix, el sol·licitant podrà adjuntar facultativament un document d'avanç de planejament amb el contingut mínim especificat en l'art. 280 del ROGTU.

3. L'Ajuntament, quan així ho considere oportú, podrà redactar i aprovar d'ofici la totalitat o part de la Documentació Tècnica a què es referix l'anterior apartat 1 de la Base general 6, a fi de promoure l'inici del procediment de concurs per al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada per mitjà de gestió indirecta.

En este cas es procedirà directament a la redacció de les Bases particulars de programació i a l'adopció de l'acord plenari previst en l'apartat 2.c) de la Base general 12, en la resta es regirà el procediment d'adjudicació pel qual es preveu el capítol segon i següents del present títol II.

Inclús en cas que l'Ajuntament haguera redactat i aprovat d'ofici la totalitat de la Documentació Tècnica a què es referix l'apartat 1 de la Base general 6, els concursants,

abans de la presentació de les seues proposicions, hauran de remetre avís de l'inici del procediment de gestió indirecta del Programa al domicili fiscal de qui conste en el cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada, en els termes que preveu l'article 134.4 de la LUV, incorporant a l'expedient l'acreditació d'haver practicat els dits avisos.

11. Tramitació de la sol·licitud de convocatòria del concurs.

1. Rebuda la sol·licitud de convocatòria del concurs, el servici competent en matèria de programació comprovarà en primer lloc que ha sigut degudament acreditada la personalitat i capacitat del sol·licitant. Si no ho ha sigut, requerirà a l'interessat perquè, en un termini màxim de deu dies hàbils, acompanye els documents exigibles a este efecte, amb indicació que, si així no ho fera, s'elevant al Ple proposta de resolució i la seua petició desistirà.

2. Comprovat que la sol·licitud va acompanyada dels documents acreditatius de la personalitat i capacitat del sol·licitant, es requerirà a l'Oficina Tècnica del servici competent en matèria de programació per a l'emissió d'informe tècnic sobre la viabilitat de la petició, en termini màxim de 15 dies hàbils, amb el contingut mínim indicat en l'art. 281.2 del ROGTU. El dit informe farà constar els informes externs que s'han de sol·licitar de les distintes administracions sectorials afectades i els documents de planejament que, si és el cas, hagen d'integrar l'Alternativa Tècnica.

Així mateix, inclourà com a annex, un càlcul aproximat del sòl que, com a mínim, s'haurà de destinar a zones verdes i xarxa viària, tant de la xarxa primària com secundària, a la vista de les determinacions contingudes en el planejament general i dels vigents estàndards de dotació.

3. Emés l'informe tècnic sobre la viabilitat de la sol·licitud, l'alcalde o regidor amb competències delegades en matèria d'urbanisme podrà ordenar la realització de les següents actuacions en el termini comú d'un mes:

- Emissió d'informe per la unitat administrativa competent en matèria d'obres d'infraestructura relatiu a la idoneïtat de l'àmbit de programació proposat, així com a l'estimació aproximada de les càrregues d'urbanització del Programa (CU). A estos efectes, les càrregues d'urbanització seran el resultat d'incrementar el pressupost d'execució material (PEM) en un 45,18%. La quantitat resultant de l'anterior operació, incrementada amb el 16% d'IVA, es prendrà com a preu cert de licitació, que tindrà caràcter de màxim i que servirà de base per al càlcul de la garantia provisional.

- Tractant-se de sòl urbà no inclòs en unitat d'execució prèviament delimitada, emissió d'informes pels servicis competents en matèria de llicències d'edificació i actuacions aïllades relatives a l'existència de llicències o Programes d'Actuació Aïllada, en curs de tramitació o aprovats, en l'àmbit de programació proposat.

- Redacció de les Bases particulars de programació, amb el contingut mínim exigit en la normativa urbanística valenciana; com a annex s'acompanyarà el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per a la selecció de l'empresari constructor, quan siga preceptiva la licitació de les obres d'urbanització de conformitat amb el que preveu la normativa urbanística valenciana.

12. Resolució de la sol·licitud de convocatòria del concurs.

1. Realitzades les anteriors actuacions, l'alcalde o regidor amb competències delegades en matèria d'urbanisme elevarà al Ple proposta d'acord, previ dictamen de la corresponent Comissió Informativa.

2. El Ple podrà acordar motivadament:

a) Desestimar la petició.

b) Assumir la gestió directa del Programa.

c) Iniciar el procediment per a la gestió indirecta del Programa, i aprovar simultàniament les Bases particulars reguladores del concurs, així com el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per a la selecció de l'empresari constructor, que s'acompanyaran com a annex a les indicades Bases particulars quan siga preceptiva la licitació de les obres d'urbanització de conformitat amb el que preveu la normativa urbanística valenciana, i amb l'ordenació de la publicació de l'anunci de concurs.

3. L'acord plenari s'haurà d'adoptar en el termini màxim de tres mesos comptats a partir de la data en què la sol·licitud haja tingut entrada en el registre del servici competent en matèria de programació.

Si no s'emet resolució expressa en el termini màxim de tres mesos, la sol·licitud s'entendrà resolta per silenci administratiu, amb els efectes previstos en la normativa urbanística valenciana.

En este cas, resultarà d'aplicació el model tipus de Bases particulars de programació aprovat per este Ajuntament i, subsidiàriament, l'aprovat per la conselleria competent en matèria de territori; sense perjudi de la possibilitat que l'Ajuntament aprobe unes Bases particulars específiques per al Programa en qüestió i així ho comunique al proponent dins dels dos mesos posteriors al dia en què haja d'entendre's estimada per silenci administratiu positiu la sol·licitud de convocatòria del concurs de programació.

4. Si la sol·licitud de convocatòria del concurs afecta terrenys situats en altres termes municipals, el termini màxim de resolució s'entendrà suspés fins que s'aconsegueisca l'acord entre els ajuntaments competents quant a la tramitació, aprovació i execució del Programa; en cas de no haver resolució, ha de resoldre la conselleria competent en matèria d'urbanisme. Per a aconseguir els corresponents acords, l'Excm. Ajuntament de València disposarà d'un termini màxim i improrrogable de dos mesos des de la presentació per Registre d'Entrada de la sol·licitud. Una vegada transcorregut el termini, qualsevol dels ajuntaments afectats podrà instar a la conselleria competent en matèria d'urbanisme perquè resolga sobre el particular.

5. Una vegada aprovades pel Ple de l'Ajuntament les Bases particulars de programació, seran objecte de publicació per mitjà d'anunci inserit en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en la pàgina web municipal (www.valencia.es) així com fer constar la data d'enviament al DOCV, fet que pot ser objecte d'impugnació en via administrativa.

A partir de la data de publicació d'este anunci, la suspensió automàtica de l'atorgament de llicències i d'acords aprovatoris de nous programes produirà efectes, en els termes que preveu la normativa urbanística valenciana.

Capítol segon
Licitació

13. Publicació de l'anunci de concurs.

1. En el mateix acord plenari que prove la iniciació del procediment per a la gestió indirecta del Programa i les Bases particulars de programació s'ordenarà la publicació de l'anunci de concurs, que s'ajustarà al model aprovat mitjançant una orde per la conselleria competent en matèria d'urbanisme, amb el contingut mínim exigít per la normativa urbanística valenciana.

2. Siga quina siga la quantia de l'estimació aproximada de les càrregues d'urbanització del Programa, l'anunci de concurs s'inserirà en tot cas en:

a) El *Diari Oficial de la Unió Europea*.

b) El *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

c) El Tauler d'Anuncis de l'Ajuntament.

d) Un diari no oficial d'àmplia difusió a la ciutat de València, bastant en este cas la publicació d'una mera ressenya de la notícia.

e) Pàgina web municipal (www.valencia.es), amb indicació de la data d'enviament al *Diari Oficial de la Unió Europea* i al diari no oficial corresponent.

Dins dels dos dies hàbils següents a la remissió de l'anunci de concurs al *Diari Oficial de la Unió Europea* s'haurà de publicar el mateix en el Tauler d'anuncis de l'Ajuntament, i remetre's la sol·licitud de publicació al *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i a un diari no oficial d'àmplia difusió en la ciutat de València.

3. Amb independència de la data de publicació dels diversos anuncis, el termini de presentació de proposicions es comptarà a partir de la data d'enviament de l'anunci al *Diari Oficial de la Unió Europea*.

4. Tots els anuncis de programació, siga quin siga el mitjà de publicació, hauran d'incloure necessàriament la data de l'enviament de l'anunci al *Diari Oficial de la Unió Europea*.

14. Consulta de l'expedient de programació.

Durant el termini de presentació de proposicions, els licitadors podran examinar les Bases generals i particulars de programació, així com consultar l'expedient tramitat per a la gestió indirecta del Programa, amb tots els documents que l'integren, en el lloc on tinga la seu el servici municipal competent en matèria de programació, que serà designat en l'anunci de concurs, sempre en dies hàbils, a excepció dels dissabtes, de 9 a 13 hores. Els licitadors podran igualment obtindre còpies de la documentació. Els dubtes respecte a la documentació i la resta de requisits del concurs seran resolts pel personal adscrit a este servici.

15. Presentació de proposicions.

1. Les proposicions dels interessats a participar en el concurs de programació es presentaran en els terminis màxims que a continuació s'assenyalen, comptats a partir de la data d'enviament de l'anunci de concurs al *Diari Oficial de la Unió Europea*:

a) Tres mesos, sempre que l'àmbit de programació compte amb ordenació detallada en vigor en el moment de convocar el concurs.

b) Quatre mesos, quan l'àmbit de programació no compte en tal moment amb ordenació detallada en vigor o, inclús estant prèviament detallat, les Bases particulars de programació exigisquen que l'Alternativa Tècnica incorpore un pla de millora.

Estos terminis màxims podran ser ampliat per les Bases particulars de programació atenent a l'especial complexitat o dificultat tècnica de la documentació a presentar. No obstant això, les Bases particulars de programació no podran reduir-los en cap cas.

Si l'últim dia de presentació de proposicions coincidix en dissabte, el termini s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

Si els terminis avantdits transcorregueren totalment o parcialment durant el mes d'agost, es prorrogaran de forma automàtica pel mateix espai de temps transcorregut d'ací al dit mes. Este mateix criteri s'aplicarà al termini d'exposició al públic dels documents integrants de l'Alternativa Tècnica de cada un dels concursants.

2. Dins del termini de presentació de proposicions a què es referix l'apartat anterior, cada concursant haurà de protocol·litzar els documents de l'Alternativa Tècnica a què es referix l'apartat 1 de l'anterior Base general 6 (Documentació Tècnica) en acta autoritzada per un notari amb competència territorial en el municipi de València; depositar una còpia dels referits documents en les dependències del servici competent en matèria de programació; remetre avís de l'inici del procediment per a la gestió indirecta del Programa d'Actuació Integrada al domicili fiscal dels titulars cadastrals, amb el contingut i en la forma prevista en la vigent normativa urbanística valenciana; i remetre els anuncis per a l'exposició al públic dels dits documents pels seus propis mitjans, per mitjà de la seua inserció en el *Diari Oficial de Comunitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió en la ciutat de València, a l'efecte de presentació d'al·legacions en el termini d'un mes, indistintament en la notaria on es troben depositats els documents o en l'Excm. Ajuntament de València.

Serà causa d'inadmissió de la proposició el transcurs del termini màxim de presentació de proposicions sense que s'hagueren remés tots els avisos i anuncis a què es referix el paràgraf anterior.

L'acta notarial que acredite el sotmetiment a informació pública dels documents de l'Alternativa Tècnica a què es referix l'apartat 1 de l'anterior Base general 6 (Documentació Tècnica), en la que es protocol·litzarà, directament o per testimoni, el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* que publique l'anunci i el contingut dels avisos, haurà de presentar-se en les dependències del servici competent en matèria de programació, com a màxim, dins dels deu dies hàbils següents a la finalització del termini d'exposició al públic dels documents.

3. Les proposicions dels interessats es presentaran en les dependències del servici competent en matèria de programació. No s'admetran proposicions presentades en un altre lloc, llevat que siguen enviades per correu dins del termini màxim de presentació de proposicions, i en este cas regirà el que disposa l'art. 80.4 i 5 del RGLCAP.

4. Les proposicions dels interessats es presentaran entre les 9 i les 13 hores de tots els dies hàbils compresos en el termini màxim de presentació, excepte els dissabtes.

5. Els sobres tancats que hagen de presentar-se de conformitat amb el que preveu la Base general següent, s'identificaran, en el seu exterior, amb indicació del concurs de programació a què concórreguen, i firmats pel licitador o la persona que ho represente i indicació del nom i cognoms o raó social de l'empresa.

16. Documentació integrant de les proposicions.

Les proposicions dels interessats a participar en el concurs de programació es presentaran en els següents tres sobres diferenciats:

1) Sobre B: Documentació administrativa:

S'hi ha d'incloure la documentació que a continuació es relaciona, presentada en sobre tancat, en l'anvers de la qual s'escriurà "Sobre B: documentació administrativa per a prendre part en el concurs per a la Programació, per gestió indirecta, de la unitat d'execució":

A) Documents acreditatius de la capacitat i personalitat jurídica del concursant i, si procedeix, la seua representació:

A.1 Quan es tracte de persones físiques o empresaris individuals, Document Nacional d'Identitat del firmant de la proposició o document que actue en representació seua, per mitjà de fotocòpia compulsada. En cas de ciutadans estrangers, permisos de residència i de treball, igualment per mitjà de fotocòpia compulsada.

A.2 Quan es tracte d'empresaris que siguem persones jurídiques, escriptura de constitució i de modificació, si és el cas, inscrites en el Registre Mercantil, quan este requisit fóra exigible d'acord amb la legislació mercantil que li siga aplicable. Si no ho fóra, l'acreditació es realitzarà per mitjà de l'escriptura o document de constitució, de modificació, estatuts o acte fundacional, en el qual constaren les normes per les quals es regule l'activitat, inscrits, si és el cas, en el corresponent registre oficial.

A.3 Les empreses no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea i estats signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, presentaran el document, traduït de manera fefaent al castellà, acreditatiu de trobar-se inscrites en els registres o les certificacions que s'indiquen en l'annex I del Reglament de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Els altres empresaris estrangers aportaran informe expedit per missió diplomàtica permanent o Oficina Consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en la qual es faça constar, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el Registre local professional, comercial o anàleg o, si no n'hi ha, que actuen habitualment en el trànsit local en l'àmbit de les activitats a què s'estén l'objecte del contracte. En estos supòsits, a més, s'haurà d'acompanyar un informe de la missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria general de Comerç Exterior del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç, sobre la condició d'Estat signatari d'acord sobre Contractació pública de l'Organització mundial del Comerç, sempre que es tracte de contractes de quantia igual o superior a la prevista en l'article 203.2 de la LCAP o, en cas contrari, l'informe de reciprocitat a què es referix l'art. 23.1 d'eixa mateixa llei.

A.4 Quan la proposició fóra subscripta per persona diferent del licitador, escriptura de poder atorgat a favor seu, validada pel lletrat de l'Assessoria Jurídica Municipal, acompanyada de declaració de vigència de la dita persona.

A.5 Els empresaris que desitgen concórrer integrats en una unió temporal d'empreses han d'indicar els noms i circumstàncies dels empresaris que subscriuen la sol·licitud, la participació de cada una d'estes, designant la persona o entitat que, durant la vigència del contracte, ha d'ostentar la representació de la unió davant de l'Ajuntament, i han d'acompanyar un compromís per escrit en cas de constituir-se formalment en unió temporal i de resultar adjudicatari del Programa.

A.6 Declaració responsable del licitador de:

- no trobar-se incurs en cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa,

- trobar-se al corrent en el compliment de les seues obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents, i
- no haver participat en la investigació, l'experimentació, l'estudi o el desenvolupament d'algun pla d'acció territorial que afecte l'ordenació de l'àmbit del Programa o del Pla general del municipi de València.

A.7 Alta en el IAE i declaració de vigència del document.

A.8 Escrit detallant nom, direcció o raó social, número de telèfon, número de fax i adreça de correu electrònic.

A.9 Qualsevol altres documents exigits en les Bases particulars de programació.

Els documents referits es presentaran en còpia legalitzada per notari, en cas que no es presente l'original.

B) Documents acreditatius dels requisits de solvència econòmica i financera del concursant, que s'acreditarà per un o alguns dels mitjans següents:

B.1 Informe d'institucions financeres o, si procedix, justificar l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals. Únicament s'admetran informes emesos per institucions financeres registrades pel Banc d'Espanya, dins de, com a màxim, els tres mesos immediatament anteriors a la data d'enviament de l'anunci de concurs al *Diari Oficial de la Unió Europea*.

B.2 Si es tracta de persones jurídiques, presentació dels comptes anuals o d'extracte de les notes, en el cas en què la publicació d'estes siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert. Només s'admetran els comptes anuals degudament diligenciats per la presentació en el Registre Mercantil, sempre que la legislació aplicable impose la dita obligació.

B.3 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 a què és objecte de concurs, corresponent com a màxim als tres últims exercicis. No s'entendrà prou acreditada la solvència econòmica i financera de l'aspirant per la sola presentació d'este document.

B.4 Qualsevol altres documents establerts en les Bases particulars de programació.

Si per raons justificades l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'Ajuntament, podrà acreditar la seua solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que l'administració considere suficient, podrà basar-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establerts entre estos.

Les agrupacions d'interés urbanístic podran acreditar la seua solvència econòmica i financera amb l'acreditació de la titularitat registral dels drets sobre els terrenys que van servir de base per a la seua constitució.

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

C) Documents acreditatius dels requisits de solvència tècnica i professional del concursant, que s'acreditarà per un o més dels mitjans següents:

C.1 Presentació d'una relació dels Programes d'Actuació Integrada promoguts o gestionats pel concursant.

C.2 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.

S'haurà d'incloure la documentació acreditativa de la titulació de l'equip tècnic redactor i assessor, que haurà d'estar integrat, com a mínim, per un tècnic superior competent per a l'elaboració del corresponent projecte i un llicenciat en Dret.

C.3 Titulacions acadèmiques i professionals del personal de direcció de l'urbanitzador.

C.4 Declaració que indique la mitjana anual de personal, amb menció, en el seu cas, del grau d'estabilitat en l'ocupació i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.

C.5 Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic amb què compte l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.

C.6 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.

C.7 Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada.

En tot cas resultarà obligatòria la presentació de les declaracions a què es referixen els anteriors apartats C.6 i C.7.

Si per raons justificades en cada cas concret l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències sol·licitades 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, i presentar 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'interés urbanístic.

La justificació de la solvència tècnica i professional de les agrupacions d'interés 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'un dels seus membres.

D) Resguard acreditatiu de la garantia provisional, per un import equivalent al 2 per 100 de l'estimació aproximada de les càrregues d'urbanització del Programa fixades en les Bases particulars de programació, IVA inclòs, en qualsevol de les formes previstes en la legislació de contractes de les administracions públiques, amb les especialitats següents:

D.1 Quan es tracte de garanties en metàl·lic o en valors públics o privats, es constituirà en la Caixa de la corporació, s'haurà d'incloure en el Sobre B la carta de pagament acreditativa del seu ingrés.

D.2 Quan es preste per mitjà d'aval, només s'acceptarà si va acompanyat del testimoni de coneixement de firma subscrit pel notari, i sempre que l'entitat que avala es trobe autoritzada per a operar a Espanya en la forma i condicions establides en l'art. 56 del RGLCAP.

D.3. Quan es preste per mitjà de contracte d'assegurança de caució, s'haurà de constituir en forma de certificat individual d'assegurança, amb la mateixa extensió i garanties que les resultants de la pòlissa. Dit certificat individual haurà de fer referència expressa a què la falta de pagament de la prima, siga única, primera o següent, no donarà dret a l'assegurador a resoldre el contracte, ni este quedarà extingit, ni la cobertura de l'assegurador suspesa, ni este alliberat de la seua obligació en cas que l'assegurador haja de fer efectiva la garantia, així com que l'assegurador no podrà oposar a l'assegurat les excepcions que puguen correspondre-li davant del beneficiari de l'assegurança.

E) Els concursants estrangers hauran d'adjuntar una declaració de sotmetiment 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 desenvolupament i desplegament del Programa d'Actuació Integrada, amb renúncia expressa, si procedix, al fur jurisdiccional estranger que poguera correspondre-li.

F) Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver practicat o intentat practicar els avisos exigits en la legislació urbanística valenciana, que hauran d'incloure el contingut mínim establert en els arts. 292.1 i 293.4 del ROGTU.

G) Acta notarial acreditativa del sotmetiment a informació pública dels documents de l'Alternativa Tècnica a què es referix l'apartat 1 de l'anterior Base general 6 (Documentació Tècnica), que els licitadors podran incloure facultativament en el Sobre B, sempre que a la data de presentació de la proposició haguera conclòs el termini d'exposició al públic de la documentació.

Si a la data de presentació de la proposició no haguera conclòs el termini d'exposició al públic de la referida documentació tècnica, el licitador haurà de presentar a l'Excm. Ajuntament l'acta notarial acreditativa del sotmetiment a informació pública de la documentació, com a màxim, dins dels deu dies hàbils següents a la finalització del dit termini.

2) Sobre A: Alternativa Tècnica:

S'hi ha d'incloure la Memòria de Programa, amb el contingut mínim especificat en la Base general 6, apartat 2, que es presentarà en sobre tancat, en l'anvers de la qual s'escriurà "Sobre A: Alternativa Tècnica per a prendre part en el concurs per a la Programació, per gestió indirecta, de la unitat d'execució":

Al dit sobre s'acompanyarà, amb el caràcter de documentació oberta o a la vista, la documentació tècnica a què es referix la Base general 6, apartat 1, prèviament exposada al públic per l'aspirant a urbanitzador pels seus propis mitjans, per mitjà de sengles anuncis publicats en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en un diari d'àmplia difusió en la ciutat de València.

De cada un dels documents integrants de la referida documentació tècnica es presentaran tres còpies en suport paper, acompanyades d'una còpia en suport informàtic consistent en un exemplar del projecte en versió PDF, plànols i documentació gràfica en versió AUTOCAD2004, o les respectives versions actualitzades que establisquen les Bases particulars de programació. A l'efecte de publicació en la web municipal, es presentarà una còpia més, també en suport informàtic, que comprega del projecte, els plànols i la documentació gràfica, tot això en versió PDF.

Una quarta còpia en suport paper de la Documentació Tècnica la depositarà el licitador en una copisteria ubicada en el municipi de València; el domicili i horari d'atenció al públic de la copisteria s'informarà en l'avís als titulars cadastrals afectats per l'actuació, a fi de poder obtindre còpies de la documentació.

Cada proposta de Programa presentada serà inserida en la pàgina web municipal (www.valencia.es) en el termini dels cinc dies següents a la presentació.

3) Sobre P: Proposició juridicoeconòmica:

Comprendrà la Proposició juridicoeconòmica, amb el contingut mínim especificat en la Base general 7, que es presentarà en sobre tancat, en l'anvers del qual s'escriurà "Sobre P: proposició juridicoeconòmica per a prendre part en el concurs per a la programació, per gestió indirecta, de la unitat d'execució".

Dels pressupostos d'urbanització a incloure en la Proposició económicofinanciera es presentaran tres còpies en suport paper, acompanyades d'una altra còpia en suport informàtic (versió PRESTO 8.82 o compatible, o les respectives versions actualitzades que establisquen les Bases particulars de Programació).

En el sobre P s'haurà d'incloure, a més, el model de proposició, que s'haurà d'ajustar a allò establert en les Bases particulars de programació.

17. Admissibilitat de variants.

1. Cada concursant no podrà presentar més d'una proposició, sense perjudi de la possibilitat d'admetre variants, que només procedirà si així s'establix expressament en les Bases particulars de programació, en este cas s'han d'assenyalar els requisits i límits a què tals variants hagen d'ajustar-se, amb ple respecte al que estableix l'art. 309 del ROGTU.
2. Cap concursant podrà subscriure una proposició en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal.
3. Incomplir les prohibicions a què es referixen els apartats anteriors serà causa de no admissió de totes les propostes de Programa subscrietes per l'infractor.

18. Acceptació pels licitadors de les Bases generals i particulars de programació.

1. La presentació de proposicions de Programa pels licitadors presumix l'acceptació incondicionada pel respectiu aspirant a urbanitzador de la totalitat de les clàusules contingudes en les Bases generals i particulars de programació, sense cap excepció.
2. El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes, dels documents annexos que formen part de l'acord o de les instruccions que puguen tindre aplicació en l'execució d'allò que s'ha pactat, no eximirà al contractista de l'obligació del seu compliment.

Capítol tercer Adjudicació

19. Mesa de programació.

1. Es crea la Mesa de programació, amb la naturalesa d'òrgan tècnic, a qui s'atribuïx l'exercici de les següents funcions essencials:

- L'obertura dels sobres B i la qualificació de la documentació hi inclosa.
- La determinació dels licitadors que s'ajusten als criteris de selecció establits, amb pronunciament exprés sobre l'admissió o inadmissió dels aspirants, amb la indicació en este últim cas de les causes del seu rebuig.
- L'obertura dels sobres A, així com la proposta de valoració i puntuació de les Alternatives Tècniques.
- L'obertura dels sobres P, així com la proposta de valoració i puntuació de les Proposicions juridicoeconòmiques.
- L'elevació al Ple de la proposta d'adjudicació i aprovació del Programa.

2. Els acords que adopte respecte d'això la Mesa de programació ostentaran la naturalesa d'actes de tràmit i no seran susceptibles de cap recurs, llevat que una altra cosa estableisca respecte d'això la normativa sobre contractes de les administracions públiques per als actes de tràmit emanats de la Mesa de Contractació. Tot això sense perjudi de la facultat dels interessats de presentar al·legacions contra estos per a la seua consideració per l'òrgan de contractació.

L'acord plenari que pose fi al procediment d'adjudicació del Programa ratificarà o rectificarà motivadament els acords adoptats per la Mesa de programació; l'acord plenari pot ser objecte dels recursos que procedisquen de conformitat amb el que preveu la normativa reguladora del procediment administratiu comú i de la jurisdicció contenciosa administrativa.

3. Es desconcentra en la Mesa de programació la competència plenària per a la resolució dels procediments que es tramiten per a l'exclusió o no d'aquells licitadors que pogueren estar incursos en causa de prohibició per a contractar amb l'Administració. Els acords que adopte la Mesa de programació en exercici d'esta facultat desconcentrada podran ser objecte de recurs d'alçada davant del Ple, de conformitat amb el que preveu la legislació sobre procediment administratiu comú.

4. La Mesa de programació serà presidida per l'alcalde o alcaldessa de la corporació, o membre d'esta en qui delegue, i formaran part d'esta un mínim de quatre i un màxim de sis vocals, designats pel Ple amb motiu de l'aprovació de les Bases particulars de programació, entre funcionaris al servici de la corporació, entre els quals figuraran necessàriament un dels interventors i un dels secretaris del cos, així com l'advocat de la ciutat o lletrat de l'Assessoria Jurídica en qui delegue. El secretari actuarà simultàniament com a secretari de la Mesa de programació; es pot delegar la dita funció en qualsevol altre funcionari integrant de la corporació i adscrit al servici competent en matèria de programació.

5. Per a constituir vàlidament la Mesa de programació serà necessària la presència, almenys, de la meitat més un dels seus membres, entre els quals hauran de trobar-se en tot cas el president i el secretari.

6. Els acords de la Mesa de programació s'adoptaran, sempre que siga possible, per unanimitat dels membres presents. Si això no fóra possible, es requerirà el vot favorable, almenys, de la meitat més un dels membres presents. En cas d'empat, decidirà el president amb vot de qualitat.

7. La Mesa de programació, a l'efecte d'assessorament, podrà sol·licitar l'assistència de les seues sessions de qualsevol altre funcionari de la corporació, i sol·licitar els informes interns o externs que considere precisos per a l'exercici de les funcions.

20. Qualificació de la documentació administrativa i obertura dels sobres A.

1. La constitució de la Mesa de programació es produirà, a l'hora que es fixe en la seua convocatòria, el primer dimarts següent al dia en què haja transcorregut dos mesos i deu dies hàbils des de l'expiració del termini de presentació de proposicions. Si abans del venciment del dit termini l'Ajuntament verifica de forma fefaent que han sigut presentades totes les actes notariales acreditatives del sotmetiment a informació pública de la Documentació Tècnica de tots els licitadors, es podrà ordenar la constitució anticipada de la Mesa, i notificar als licitadors el lloc, dia i hora fixats.

2. Una vegada constituïda la Mesa de programació, es procedirà, en acte no públic, a l'obertura dels sobres B i a la qualificació de la documentació administrativa presentada pels concursants.

3. Si la Mesa observa defectes o omissions esmenables en la documentació presentada, ho comunicarà per fax o correu electrònic als licitadors afectats que no assistisquen a l'acte públic d'obertura dels sobres A, i els concedirà un termini no superior a tres dies hàbils perquè els corregisquen o esmenen davant de la pròpia Mesa de programació.

Si la documentació continguera defectes substancials o deficiències materials no esmenables, es rebutjarà directament la proposició. La falta de resguard acreditatiu de la garantia provisional o de la declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver practicat o intentat practicar els avisos, es considerarà vici substancial i determinarà el rebuig de la proposició, llevat que el licitador, en el termini d'esmena concedit a este

efecte, aporte els dits documents datats amb anterioritat a la finalització del termini de presentació de proposicions.

4. Produïda, si és el cas, la correcció o esmena, la Mesa procedirà a determinar els licitadors que s'ajusten als criteris de selecció establits, amb pronunciament exprés sobre l'admissió o inadmissió dels aspirants; en este últim cas s'han d'indicar les causes del seu rebuig.

5. Una vegada realitzades les actuacions previstes en la Base anterior, i en la mateixa sessió de la Mesa de programació, esta celebrarà l'acte públic d'obertura dels sobres A, que tindrà lloc –llevat que una altra cosa disposen les Bases particulars de Programació–, en la Sala de comissions de l'Ajuntament nou (av. d'Aragó, 35, 5 planta), a les dotze hores del primer dimarts següent al dia en què haja transcorregut dos mesos i deu dies hàbils des de l'expiració del termini de presentació de proposicions, llevat que abans del venciment del dit termini l'Ajuntament verifique de forma fefaent que han sigut presentades totes les actes notarials acreditatives del sotmetiment a informació pública de la Documentació Tècnica de tots els licitadors, i en este cas es podrà procedir d'acord amb allò disposat en l'apartat 1.

Serà causa d'inadmissió de la proposició el transcurs d'este últim termini màxim sense que el licitador haguera presentat en l'Ajuntament l'acta notarial acreditativa del sotmetiment a informació pública de la seua Documentació Tècnica.

La suspensió de l'acte públic d'obertura dels sobres A, així com la nova data i hora de celebració de l'esdeveniment es comunicarà per fax o correu electrònic als licitadors que no hagueren estat presents.

6. Previ compliment de les formalitats prescrites en l'art. 83 del RGLCAP, es procedirà per la Mesa de programació a l'obertura dels sobres A.

7. La Mesa de programació podrà requerir als licitadors perquè, en el termini màxim de vint dies hàbils, aclarisquen la documentació presentada, esmenen els documents omesos o completen la informació que siga insuficient.

8. Produït, si és el cas, l'aclariment o esmena, la Mesa de programació o el seu president ordenaran l'emissió dels següents informes municipals. Esta emissió haurà de produir-se en el termini màxim de tres mesos a comptar del tercer dia hàbil següent a aquell en què s'haja produït la qualificació de la documentació administrativa, termini que s'entendrà suspés durant el transcurs del termini d'esmena que, si és el cas, haguera concedit la Mesa:

- Informes tècnics sobre el document de planejament i el Projecte d'Urbanització. Al seu torn, la unitat administrativa competent en matèria d'obres d'infraestructura podrà requerir l'emissió d'informe als servicis municipals les competències dels quals puguen resultar afectades per l'execució de l'obra d'urbanització, que s'hauran d'emetre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual s'entendran emesos en sentit favorable.

- Informe jurídic sobre la documentació presentada.

La Mesa o el seu president sol·licitaran també els informes sectorials externs que tinguen caràcter preceptiu, que s'hauran d'emetre en el termini màxim previst en la respectiva normativa sectorial, així com l'informe no vinculant del Consell del Territori i el Paisatge quan l'àmbit programat siga superior a 500.000 m² o així ho imposen les Bases particulars de programació, que s'haurà d'emetre en el termini d'un mes.

La Mesa també podrà sol·licitar facultativament, quan així ho considere necessari, els informes als quals es referix el paràgraf anterior, encara que no tinguen caràcter preceptiu, així com informes de tècnics externs.

21. Valoració i puntuació de les Alternatives Tècniques i obertura dels sobres P.

1. La Mesa de Programació, rebuts els informes sol·licitats o transcorregut el termini màxim per a l'emissió, formularà proposta de valoració i puntuació de cada una de les Alternatives Tècniques, i aplicarà de forma ponderada i motivada els criteris de puntuació que establisquen les Bases particulars de programació.

2. Una vegada formulada la proposta de valoració i puntuació de cada una de les Alternatives Tècniques, per resolució de l'alcaldia o regidor delegat per raó de la matèria es determinaran les Alternatives Tècniques que hagen obtingut una puntuació igual o superior al llindar mínim fixat en les Bases particulars de programació. La dita resolució serà degudament notificada a tots els licitadors, i en el termini màxim de cinc dies s'haurà de procedir a la inserció en la pàgina web municipal amb el títol de "Resolució de puntuació de les Alternatives Tècniques", seguit del nom de l'actuació.

Dins dels deu dies següents a la data de l'anterior resolució, la Mesa de programació celebrarà l'acte públic d'obertura dels sobres P, que tindrà lloc, llevat que una altra cosa disposen les Bases particulars de programació, en la Sala de comissions de l'Ajuntament nou (av. d'Aragó, 35, 5 planta), a les dotze hores de la data que es fixe en la convocatòria de la sessió de la Mesa, que es comunicarà als licitadors per fax o correu electrònic i s'exposarà en el Tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

3. Previ compliment de les formalitats prescrites en l'art. 83.2 i 3 del RGLCAP, el president manifestarà el resultat de la valoració i puntuació de les Alternatives Tècniques, amb expressió d'aquelles que hagen obtingut una puntuació igual o superior al llindar mínim fixat en les Bases particulars de programació, d'acord amb la resolució d'alcaldia a què es referix l'apartat anterior.

4. Únicament s'obriran aquells sobres P presentats per licitadors l'Alternativa Tècnica dels quals haja obtingut una puntuació igual o superior al llindar mínim fixat en les Bases particulars de programació; així queden excloses les Proposicions juridicoeconòmiques presentades per licitadors l'Alternativa Tècnica de les quals no haja aconseguit el dit llindar mínim.

5. La Mesa de programació podrà requerir als licitadors perquè, en el termini màxim de deu dies hàbils, aclarisquen la documentació presentada, esmenen els documents omesos o completen la informació que siga insuficient.

6. Produït, si és el cas, l'aclariment o esmena, la Mesa de programació o el seu president sol·licitaran els informes municipals que estimen necessaris en relació amb les Proposicions juridicoeconòmiques, que s'haurà d'emetre en el termini màxim d'un mes, que s'entendrà suspès durant el transcurs del termini d'esmena que, si és el cas, haguera concedit la Mesa. Tot això sense perjudi de la sol·licitud dels informes externs que s'estimen procedents.

7. Obertes les Proposicions juridicoeconòmiques, podran presentar-se al·legacions relatives al contingut de les proposicions en qualsevol moment anterior a la formulació per la Mesa de programació de la seua proposta d'adjudicació i aprovació del Programa.

22. Valoració i puntuació de les Proposicions juridicoeconòmiques i proposta d'adjudicació del Programa.

1. La Mesa de Programació –rebuts els informes sol·licitats o transcorregut el termini màxim per a l'emissió–, formularà proposta de valoració i puntuació de cada una de les Proposicions juridicoeconòmiques, aplicant de forma ponderada i motivada els criteris de puntuació que establisquen les Bases particulars de programació.

2. A continuació, i en la mateixa sessió de la Mesa de Programació, esta formularà i elevarà al Ple de l'Ajuntament la proposta d'adjudicació i l'aprovació del Programa, o de declaració del concurs com desert.

3. La Mesa de programació està facultada per a proposar la introducció d'aquelles modificacions parcials que crea oportunes en els documents integrants de l'Alternativa Tècnica i la Proposició juridicoeconòmica presentades pel licitador al favor de la qual es proposa l'adjudicació del Programa, dins dels límits previstos en l'art. 321.1 del ROGTU. Si les modificacions introduïdes foren substancials o alteraren l'equilibri econòmic de la proposició presentada pel dit licitador, este tindrà dret a renunciar a la proposta d'adjudicació del Programa a favor seu, fet que manifestarà així per escrit en el termini de preclusió de deu dies hàbils a comptar del següent a aquell en què se li notifique l'acord de la Mesa, així com a la devolució o cancel·lació de la garantia provisional que haguera prestat. Transcorregut este termini màxim, es presumirà que accepta les modificacions imposades en la proposta d'adjudicació, i es prosseguiran les actuacions. Si presenta la seua renúncia dins de termini, la Mesa formularà nova proposta d'adjudicació a favor del següent licitador amb major puntuació. Si la Mesa també proposa la introducció de modificacions parcials en els documents integrants de l'Alternativa Tècnica i la Proposició juridicoeconòmica presentades pel següent licitador, es procedirà de nou en la forma prevista anteriorment, i en cas que novament es presente la renúncia, la Mesa formularà proposta de declaració del concurs com a desert.

4. La proposta d'adjudicació de la Mesa no crea cap dret en favor del licitador proposat, enfront de l'Ajuntament, mentre no se li haja adjudicat el Programa per acord plenari.

23. Aprovació i adjudicació del Programa.

1. El Ple, en el termini màxim de sis mesos a comptar de l'obertura dels sobres P, podrà alternativament adjudicar el Programa d'Actuació Integrada a la proposició més avantatjosa, per mitjà de l'aplicació dels criteris d'adjudicació establits en les Bases particulars de programació, sense atendre necessàriament al valor econòmic de la proposició, o declarar desert el concurs, havent de motivar en este cas la seua resolució en què cap de les proposicions es considere convenient als interessos municipals atesos els criteris d'adjudicació establits en les Bases particulars de programació.

2. Transcorregut el termini màxim previst en l'apartat anterior sense que el Ple haja aprovat i adjudicat el Programa d'Actuació Integrada, els licitadors admesos tindran dret a retirar la seua proposta de Programa i que se'ls torne o cancel·le la garantia provisional que hagueren prestat. El dit termini s'entendrà suspès, per un termini màxim de tres mesos, fins a la incorporació a l'expedient dels informes externs que, si és el cas, s'hagueren sol·licitat.

3. L'acord plenari s'acomodarà a la proposta formulada per la Mesa de programació, llevat que haguera efectuat la proposta amb infracció de l'ordenament jurídic o el Ple presumisca fundadament que la proposició no puga ser complida com a conseqüència de baixes desproporcionades o temeràries.

4. Es considerarà que la proposició està incursa inicialment en presumpció de temeritat quan oferisca una baixa superior als límits establits per a la subhasta en la normativa sobre contractes de les administracions públiques, inclòs a este efecte la quantia econòmica dels compromisos complementaris que el licitador haja assumit a la seua exclusiva costa; en este cas s'ha de procedir en la forma prevista en dita normativa quant a la tramitació de les proposicions i garantia a constituir.

5. El Ple està facultat per a introduir les modificacions parcials que crea oportunes en els documents integrants de l'Alternativa Tècnica i Proposició juridicoeconòmica aprovades, dins dels límits previstos en l'art. 321.1 del ROGTU. Les modificacions hauran de ser consentides per l'adjudicatari del Programa amb motiu de la subscripció del contracte per al seu desplegament i execució; en cas contrari el concurs es declararà desert.

6. L'acord plenari d'aprovació i adjudicació del Programa ordenarà la devolució immediata de la garantia provisional als licitadors, excepte a l'adjudicatari, a qui li serà retinguda fins a la formalització de contracte per a l'execució del Programa, i confiscada als licitadors que retiren injustificadament la seua proposició abans de l'adjudicació. Si el Ple declara desert el concurs de programació, la garantia provisional es tornarà a tots els licitadors.

7. En el mateix acord d'aprovació i adjudicació del Programa s'aprovarà, provisional o definitivament, segons corresponga, el document de planejament que forme part de l'Alternativa Tècnica seleccionada, així com el Projecte d'Urbanització integrant de l'Alternativa i, si és el cas, el Projecte de Reparcel·lació que puga acompanyar-li, quan es tracte de propietari únic o hi haja acord firmat unànime i acreditat davant de l'Ajuntament entre tots els propietaris.

8. Si el Programa aprovat inclou un pla modificatiu de l'ordenació estructural, este serà objecte simultàniament d'aprovació provisional, i l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa s'entendrà sotmés a la condició suspensiva de l'aprovació definitiva del document de planejament per l'òrgan competent de la Generalitat Valenciana, sense legitimar l'execució del Programa fins que es produïska tal aprovació definitiva.

En el supòsit de denegació de l'aprovació definitiva per l'òrgan competent de la Generalitat Valenciana, l'adjudicatari del Programa tindrà dret a què l'Ajuntament li reintegre les despeses ocasionades per la redacció de projectes, sempre que acredite la relació de causalitat entre l'actuació municipal i la denegació de l'aprovació definitiva, així com els altres requisits exigibles en la vigent normativa sobre responsabilitat patrimonial de l'administració.

Capítol quart Formalització

24. Garantia definitiva.

1. L'urbanitzador seleccionat haurà de depositar la garantia definitiva en la caixa de la corporació i acreditar la seua constitució davant del Servei competent en matèria de programació, en el termini de 15 dies naturals, que es comptaran:

a) Si el Programa aprovat no inclou document de planejament o este ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament, des de l'endemà de la notificació a l'urbanitzador seleccionat de l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa.

b) Si el document de planejament ha sigut aprovat definitivament per la Generalitat Valenciana, des que l'urbanitzador seleccionat siga requerit per a això per l'Ajuntament, una vegada rebuda la resolució autonòmica.

2. En el mateix termini, l'urbanitzador seleccionat haurà d'acreditar, igualment davant del servei competent en matèria de programació, el pagament de totes les despeses originades pel concurs, així com estar al corrent en el pagament de les obligacions derivades de tributs autonòmics i estatals, per mitjà de l'aportació dels corresponents certificats, i l'Ajuntament comprovarà pels seus propis mitjans, que es troba al corrent en el pagament de tributs municipals.

3. La garantia definitiva es constituirà en metàl·lic, valors públics o privats, aval bancari, o per contracte d'assegurança de caució, en els termes i condicions previstos en la normativa sobre contractes de les administracions públiques, són exigibles les mateixes especialitats i requisits formals establits per a la garantia provisional en la Base general 16, apartat 1, lletra D.

4. Si no es constituïx la garantia definitiva en el termini màxim indicat en l'apartat anterior per causes imputables a l'adjudicatari, l'Ajuntament facultativament podrà declarar resolta l'adjudicació del Programa.

5. La quantia de la garantia definitiva serà del 10 per 100 de les càrregues d'urbanització del Programa (CU) fixades en l'acord d'aprovació i adjudicació del projecte, exclosa l'estimació preliminar de les indemnitzacions i la resta de despeses variables a què es referix l'art. 308 del ROGTU i incrementades amb el 16% d'IVA.

6. Les Bases particulars de programació podran elevar la quantia de la garantia definitiva fins a un màxim del 20 per 100 de les càrregues d'urbanització del Programa, quan raons d'interés públic degudament justificades en l'expedient així ho aconsellen.

7. En tot cas, s'haurà de constituir la garantia definitiva per un import del 20 per 100 de les càrregues d'urbanització del Programa en el supòsit d'adjudicació a un licitador la proposició del qual haguera estat incursa inicialment en presumpció de temeritat.

8. Transcorregut el termini de garantia de dotze mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, es procedirà a la devolució de la garantia definitiva, llevat que en el dit moment existisquen litigis pendents de resolució judicial ferma que pogueren provocar un increment de les càrregues d'urbanització del Programa, i en este cas es podrà minorar la quantia de la garantia definitiva en aquella quantitat que no resulte necessària per a fer front a les quantitats econòmiques reclamades.

Serà requisit previ per a la devolució de la garantia definitiva la presentació per part de l'urbanitzador del Projecte d'Urbanització refós que es referix la Base general 6, apartat 1, lletra A, últim paràgraf.

9. En tota la resta, el règim jurídic de la garantia definitiva es regirà pel que preveu la normativa sobre contractes de les administracions públiques.

25. Formalització del contracte per al desplegament i execució del Programa.

1. En el termini d'un mes, comptat en la forma prevista en l'apartat 1 de la Base general anterior, les parts procediran a la formalització del contracte per al desplegament i execució del Programa, en document administratiu i davall la fe pública del secretari de la corporació; una còpia de les Bases particulars de programació s'ha d'adjuntar al contracte i ser firmada per les parts, inclòs l'annex comprensiu del plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per a la selecció de l'empresari constructor.

2. El dit document serà títol suficient per a accedir a qualsevol registre públic; no obstant això, es pot elevar-se a escriptura pública quan ho sol·licite l'adjudicatari, les despeses derivades del seu atorgament són a costa de la persona interessada, que no podrà repercutir als propietaris afectats.

3. Si en el termini indicat en l'apartat 1 no es formalitza el contracte per causes imputables a l'urbanitzador seleccionat, l'Ajuntament podrà acordar facultativament la resolució de l'adjudicació del Programa, amb indemnització dels danys i perjuís causats.

26. Remissió d'actuacions i entrada en vigor del Programa.

1. Una vegada formalitzat el contracte, el Programa haurà de ser remés per l'Ajuntament al Registre de Programes de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme, a l'efecte de la seua inscripció. S'acompanyarà, en suport paper, una còpia diligenciada del contracte i de la Proposició juridicoeconòmica seleccionada, i en suport digital la resta de la documentació exigida per la normativa urbanística valenciana.

2. Realitzats els tràmits previstos en l'apartat anterior, l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa es notificarà per l'Ajuntament al domicili fiscal dels titulars cadastrals afectats, als que hagen comparegut en l'expedient presentant al·legacions i, en tot cas, als licitadors que hagueren participat en el concurs.

Quan l'acord municipal incloga l'aprovació merament provisional de l'eina de planejament, no serà notificat per l'Ajuntament fins que reba de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme la resolució d'aprovació definitiva i una còpia

diligenciada del document, s'haja adonat de l'aprovació definitiva al Ple, constituïda la garantia definitiva per l'urbanitzador, les parts hagen formalitzat el contracte per al desplegament i execució del Programa, i remeses les actuacions al Registre de Programes.

No obstant això, quan l'eina de planejament provisionalment aprovat introduïska modificacions substancials respecte de què va ser exposat al públic, es podrà notificar individualment l'acord municipal als propietaris afectats per les modificacions en substitució de la reiteració del tràmit d'informació pública.

3. L'acord plenari d'aprovació i adjudicació del Programa es podrà recórrer, excepte a allò relacionat amb l'aprovació provisional del document de planejament, que es considerarà acte de tràmit amb caràcter general.

4. Remeses les actuacions al Registre de Programes i notificat l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa, es procedirà de la manera següent:

a) Si el Programa aprovat no inclou document de planejament o si el document de planejament ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament, este publicarà l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa en els següents diaris oficials:

- *Diari Oficial de la Unió Europea*.

- *Butlletí Oficial de la Província* de València, amb transcripció, si és el cas, del text íntegre de les normes urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa de l'eina de planejament.

- Una ressenya, en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

b) Si l'eina de planejament ha sigut aprovada definitivament per la Generalitat Valenciana, esta, una vegada rebudes les actuacions a què es referix l'apartat 1 d'esta Base General, publicarà el dit acord en els següents diaris oficials:

- Si l'eina de planejament no té normes urbanístiques, en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

- Si l'eina de planejament conté normes urbanístiques, en el *Butlletí Oficial de la Província* de València, amb transcripció del text íntegre de les normes urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa, i una ressenya de l'acord aprovatori en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

En este supòsit, amb independència de les anteriors publicacions realitzades per la Generalitat Valenciana, l'Ajuntament publicarà l'acord municipal d'aprovació i adjudicació del Programa en el *Diari Oficial de la Unió Europea* i en el *Butlletí Oficial de la Província* de València així com una ressenya en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

5. Els Programes d'Actuació Integrada entren en vigor i són immediatament executius amb caràcter general:

a) Si no inclouen document de planejament, o si el document de planejament és d'aprovació definitiva municipal i no té normes urbanístiques, el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa en el *Butlletí Oficial de la Província*.

b) Si inclouen un document de planejament d'aprovació definitiva municipal amb normes urbanístiques, als quinze dies hàbils de la publicació de l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa en el *Butlletí Oficial de la Província*, amb transcripció de les normes urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa.

c) Si inclouen un document de planejament d'aprovació definitiva autonòmica sense normes urbanístiques, el mateix dia de la publicació de la resolució autonòmica aprovatòria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

d) Si inclouen un document de planejament d'aprovació definitiva autonòmica amb normes urbanístiques, als quinze dies hàbils de la publicació de la resolució autonòmica aprovatòria en el *Butlletí Oficial de la Província*, amb transcripció de les normes urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa.

Títol III

Execució del Programa

27. Principi de risc i ventura.

1. L'execució del Programa d'Actuació Integrada es realitzarà a risc i ventura de l'urbanitzador, sense perjudici del que disposa la normativa urbanística valenciana per a la retaxació de càrregues.

2. El contracte, llevat de les excepcions legalment previstes, serà inalterable a partir del seu perfeccionament, i haurà de ser complert amb estricta subjecció al que disposen les Bases generals i particulars de programació.

28. Termini d'execució del Programa i pròrrogues.

1. L'urbanitzador està obligat a complir els terminis totals i parcials d'execució del Programa fixats en les Bases particulars de programació i en el contracte per al desplegament i execució del Programa que subscriba amb l'Ajuntament, que en cap cas podran excedir els terminis màxims previstos en l'art. 332 del ROGTU.

2. Excepte disposició expressa en contra continguda en les Bases particulars de programació, l'Ajuntament, per causa justificada, podrà concedir pròrrogues dels terminis totals o parcials d'execució del Programa establits en les Bases particulars de programació i en el contracte, sense que puguen ser concertades, aïllada o conjuntament, per un termini superior al fixat originàriament.

En cap cas podran produir-se les pròrrogues per mutu consentiment tàcit de les parts.

29. Penalitats per retard.

1. L'incompliment per causa imputable a l'urbanitzador, dels terminis màxims totals i parcials fixats en les Bases particulars de programació i en el contracte, quan es referisquen a actuacions pròpies de la fase administrativa prèvia, amb la inclusió de l'incompliment de qualsevol requeriment que l'Ajuntament efectue en desplegament i execució del Programa, comportarà l'aplicació d'una penalitat per un import de l'1 per 1.000 per dia natural de demora aplicat sobre la suma del benefici empresarial i les despeses de gestió de l'urbanitzador, inclòs el cost de redacció i direcció dels projectes tècnics.

2. L'incompliment, per causa imputable a l'urbanitzador, dels terminis màxims totals i parcials fixats en les Bases particulars de programació i en el contracte, quan es referisquen a actuacions pròpies de la fase d'execució material de les obres d'urbanització, comportarà l'aplicació de les regles sobre penalitats per retard i, si és el cas, resolució del contracte previstes en la legislació de contractes de les administracions públiques.

La quantia de les penalitats diàries serà el previst en la dita legislació per al contracte d'obres, aplicat sobre el preu del contracte, entenent per tal la quantitat de les càrregues d'urbanització del Programa (CU) fixades en l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa, exclosa l'estimació preliminar de les indemnitzacions i la resta de despeses variables a què es referix l'art. 308 del ROGTU i incrementades amb el 16% d'IVA.

3. El Ple, amb motiu de l'aprovació de les Bases particulars de programació, podrà establir unes penalitats diferents de les previstes en l'apartat anterior quan, atenent a les

especials característiques del contracte, es considere necessari per a la seua correcta execució i així es justifique en l'expedient.

4. Les penalitats seran aprovades per acord de l'òrgan de contractació, prèvia concessió d'un tràmit d'audiència a l'urbanitzador per un termini de quinze dies hàbils.

30. Cessió de la condició d'urbanitzador.

1. L'urbanitzador seleccionat, amb l'autorització prèvia expressa del Ple i per mitjà d'escriptura pública, podrà cedir la dita condició en favor de tercer que se subrogeu en tots els drets i obligacions davant dels propietaris de sòl i davant de l'Excm. Ajuntament de València, sempre que complisca els requisits exigits a este efecte per la normativa urbanística valenciana.

2. La cessió, una vegada aprovada pel Ple i formalitzada, serà vinculant per a l'empresari constructor en cas que este haguera sigut ja seleccionat; el cessionari deu subrogar de forma expressa en el contracte subscrit entre el cedent i l'empresari constructor.

31. Subcontractació.

1. Llevat que les Bases particulars de programació disposen el contrari, per no suposar menyscabament de l'interés general ni defraudació de la pública competència en l'adjudicació, l'urbanitzador podrà subcontractar amb tercers la realització de les prestacions parcials del Programa previstes en l'art. 335 del ROGTU. En cap cas s'aplicarà el règim de la subcontractació a la selecció de l'empresari constructor quan les obres d'urbanització estiguen subjectes a pública licitació.

2. La celebració dels subcontractes estarà sotmesa al compliment dels requisits següents:

a) Que es done coneixement per escrit a l'Ajuntament del subcontracte a celebrar, amb indicació de les prestacions a realitzar pel subcontractista, acompanyant declaració responsable d'este últim de no trobar-se inhabilitat ni incurs en cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa, així com de trobar-se al corrent en el compliment de les seues obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents. Quan així es considere convenient, les Bases particulars de programació podran sotmetre la subcontractació a l'autorització prèvia municipal.

b) Que la subcontractació es referisca a prestacions parcials del contracte.

3. Els subcontractistes quedaran obligats només davant de l'urbanitzador, que assumirà la total responsabilitat de l'execució del Programa davant de l'Ajuntament.

4. L'urbanitzador no podrà en cap cas subcontractar l'execució parcial del Programa amb persones inhabilitades per a contractar o compreses en alguna de les prohibicions per a contractar amb l'administració, prevista la normativa sobre contractes de les administracions públiques.

5. El mateix règim jurídic previst en els apartats anteriors s'aplicarà per a la contractació de l'empresari constructor en aquells casos en què no siga preceptiva la pública licitació de les obres d'urbanització de conformitat amb el què preveu la normativa urbanística valenciana.

32. Selecció de l'empresari constructor.

1. Quan siga preceptiva la licitació de les obres d'urbanització de conformitat amb el què preveu la normativa urbanística valenciana, la selecció de l'empresari constructor per

l'urbanitzador es regirà pel que preveu el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques aprovades pel Ple com a annex de les Bases particulars de programació.

Com a regla general, la forma d'adjudicació per a la selecció de l'empresari constructor serà la subhasta; a més, es pot acudir al concurs quan concórreguen circumstàncies que així ho justifiquen.

A este efecte, el Pressupost de licitació (PL) corresponent a la Proposició juridicoeconòmica seleccionada fixat en l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa, incrementat amb l'IVA corresponent, serà considerat com a Pressupost Base de licitació per a la selecció de l'empresari constructor.

2. L'urbanitzador disposarà del termini màxim d'un mes, comptat des de la formalització de contracte per al desplegament i execució del Programa, per a proposar modificacions del plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques aprovades. En la Junta de Govern Local es desconcentra la competència per a resoldre sobre les modificacions sol·licitades, que només podran ser acceptades si suposen millores tècniques o redunden en la millor aplicació dels principis rectors de la contractació pública.

Transcorregut el termini d'un mes sense que s'haja notificat la resolució expressa, les modificacions proposades s'entendran desestimades. L'acord que adopte la Junta de Govern Local, exprés o presumpte, podrà ser recorregut en alçada davant del Ple.

3. Transcorregut el termini d'un mes des de la formalització del contracte sense que l'urbanitzador haja proposat modificacions del plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques, o resoltes estes de forma expressa o presumpta, s'iniciarà el còmput del termini de cinc dies hàbils de què disposa l'urbanitzador per a remetre l'anunci de licitació als diaris oficials corresponents; per a este anunci s'han de seguir els tràmits previstos en els articles 359 i següents del ROGTU.

4. En tot allò no previst en la normativa urbanística valenciana, la relació jurídica entre l'urbanitzador i l'empresari constructor es regirà per les normes contingudes en la legislació sobre contractació pública per al contracte d'obres, sense perjudi del dret de l'empresari constructor a exigir el pagament del preu pactat en els terminis i condicions previstes per als subcontractistes en la legislació sobre contractació pública, i de la superior tutela que en tot cas correspon a l'Ajuntament.

5. Es desconcentren així mateix en la Junta de Govern Local les següents competències de l'òrgan de contractació:

a) Ratificar o rectificar la proposta d'adjudicació que formule l'urbanitzador.

b) Resoldre sobre l'exclusió o la continuïtat d'aspirants a empresari constructor.

c) Ratificar o rectificar la proposta que formule l'urbanitzador de declarar com desert el procediment de licitació.

Els acords de la Junta de Govern Local relatius a estes matèries desconcentrades, expressos o presumptes, podran ser recorreguts en alçada davant del Ple.

33. Adjudicació a l'urbanitzador de l'excedent d'aprofitament destinat a la construcció de vivendes protegides.

1. En sectors amb ús global residencial, l'urbanitzador, durant l'exposició al públic del Projecte de Reparcel·lació, podrà requerir a l'Ajuntament, per mitjà de qualsevol mètode admés en dret, perquè se li adjudique tot o part de les parcel·les edificables que el Projecte de Reparcel·lació sotmés a informació pública adjudique inicialment a l'Ajuntament com a mitjà de compensació de l'excedent d'aprofitament.

El requeriment que formule l'urbanitzador haurà d'expressar amb claredat:

- El seu compromís de destinar íntegrament la dita parcel·la o parcel·les a la construcció de vivendes de protecció pública.

- Indicació del tipus de vivenda protegida que es compromet a construir entre les previstes en la vigent normativa sectorial (actualment, art. 26 del Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell de la Generalitat).
- Assumir l'obligació de compensar econòmicament a l'Ajuntament en la forma que s'especifica més avant.
- L'acceptació íntegra i incondicionada de les obligacions a què es referix l'apartat 8 de la present Base general.

2. No podran adjudicar-se a l'urbanitzador les parcel·les edificables que porten causa de finques inicials de propietat municipal, incloses en l'àmbit programat i aportades per l'Ajuntament a la reparcel·lació en la seua qualitat de propietari, ja es tracte de parcel·les de naturalesa patrimonial o béns de domini públic susceptibles de generar aprofitament a favor de l'administració.

Únicament podran adjudicar-se a l'urbanitzador les parcel·les edificables en què es materialitze l'excedent d'aprofitament, entenent per tal el que excedisca de l'aprofitament subjectiu o susceptible d'apropiació pels propietaris afectats, comprensiu tant del percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració, com dels terrenys qualificats com a xarxa primària adscrita que hagueren sigut obtinguts prèviament de forma onerosa (arts. 3.32 i 3.34 de les Normes Urbanístiques del PGOU).

3. L'Ajuntament, amb motiu de l'adopció de l'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, podrà acceptar el requeriment o rebutjar-lo motivadament, amb la consideració fonamental de les necessitats municipals de sòl per a la construcció de vivendes protegides de promoció pública.

Si l'Ajuntament accepta, totalment o parcialment, l'oferiment realitzat per l'urbanitzador, el Projecte de Reparcel·lació que siga objecte d'aprovació definitiva procedirà a adjudicar directament a este últim una, diverses o totes les parcel·les edificables en què es concrete l'excedent d'aprofitament.

4. L'urbanitzador, com a adjudicatari i titular de la parcel·la o parcel·les edificables, assumirà al seu exclusiu càrrec el pagament en metàl·lic de les càrregues d'urbanització corresponents als terrenys.

5. El Projecte de Reparcel·lació vincularà la parcel·la o parcel·les edificables adjudicades a l'urbanitzador a la promoció de vivendes de protecció pública.

6. L'urbanitzador podrà complir l'obligació de promoure vivendes de protecció pública per si mateix o per tercers –sense que en este supòsit pugua obtindre cap sobrepreu per la venda de la parcel·la o parcel·les– però en tot cas únicament i exclusivament l'urbanitzador serà el responsable enfront de l'administració del compliment d'esta obligació.

7. L'urbanitzador compensarà econòmicament a l'Ajuntament amb una quantitat resultant d'aplicar, a la parcel·la o parcel·les que se li adjudiquen, el valor màxim dels terrenys previst en la normativa sobre vivendes subjectes a règims de protecció pública, vigent en el moment d'aprovar la reparcel·lació (actualment, de conformitat amb el que preveu la Disposició addicional novena del Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell de la Generalitat, i en l'art. 2 de l'Orde de 5 de maig de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, el 15% de la xifra que resulte de la suma dels preus màxims de venda o adjudicació de les vivendes protegides, locals de negoci, garatges i trasters).

A este efecte es computarà un nombre de places d'aparcament suficient per a complir la dotació mínima d'aparcaments en ús residencial regulada en l'art. 5.131 de les Normes Urbanístiques del PGOU, així com un mínim d'un traster per vivenda.

A la quantitat resultant li seran descomptades les càrregues d'urbanització al pagament de les quals estiga subjecta la parcel·la o parcel·les adjudicades a l'urbanitzador. L'urbanitzador haurà d'acompanyar al requeriment que formule a l'administració una

proposta de quantificació de la compensació econòmica a abonar a l'Ajuntament. Previs els informes tècnics que procedisquen, la quantitat serà definitivament fixada en l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació. L'urbanitzador abonarà a l'Ajuntament la quantitat addicional que corresponga en cas que, en el moment d'obtindre la qualificació definitiva, s'hagueren incrementat el valor màxim dels terrenys o els preus màxims de venda regulats en la normativa sobre vivendes subjectes a règims de protecció pública, i els nous preus hagen sigut tinguts en compte en la qualificació definitiva. A este efecte s'emprarà la mateixa fórmula de càlcul prevista per a la quantificació de la quantitat inicial.

8. A més, l'agent urbanitzador té les obligacions següents:

- Fer efectiu el pagament de la compensació econòmica a l'Ajuntament en el termini de 15 dies hàbils a comptar del següent a la notificació de l'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació. En cas que, d'acord amb el que es disposa anteriorment, l'urbanitzador haguera de fer efectiva alguna quantitat addicional, esta s'haurà d'ingressar en la Tresoreria municipal en el termini de 15 dies hàbils a comptar del següent a la notificació de la concessió de la qualificació definitiva per l'òrgan competent.
- Sol·licitar la llicència municipal d'edificació i la qualificació provisional en el termini màxim de dos mesos des de la inscripció registral del Projecte de Reparcel·lació.
- Iniciar les obres en el termini màxim d'un mes des de l'obtenció de la llicència municipal d'edificació, comunicant-ho així a l'Ajuntament.
- Destinar la parcel·la o parcel·les íntegrament a la construcció de vivendes de protecció pública.
- Concloure les obres d'edificació en el termini fixat per l'òrgan competent en matèria de vivendes de protecció pública.
- Remetre a l'Ajuntament (Servici de Vivendes) una còpia del certificat de final d'obra.
- Sol·licitar la qualificació definitiva de les vivendes protegides, i remetre a l'Ajuntament (Servici de Vivendes) una còpia de la concessió de la dita qualificació.
- No gravar les parcel·les, el seu dret de vol ni la construcció, excepte obtindre finançament creditici amb hipoteca que es precise i siga concertada per a la construcció projectada, la finalitat de la qual quedarà afecta.

9. L'Ajuntament ostentarà una opció de compra sobre les vivendes de protecció pública resultants de la promoció, sense que quede prejutjat el destí final de les vivendes.

El termini per a exercitar l'opció de compra començarà el dia següent de la comunicació a l'Ajuntament de l'inici de les obres d'edificació, i finalitzarà transcorreguts 30 dies naturals a partir del dia següent a la notificació per part de l'adjudicatari de la finalització de l'estructura.

L'entrega de les vivendes a l'Ajuntament s'efectuarà en el termini màxim d'un mes des de la concessió de la qualificació definitiva per la Conselleria competent i de la llicència de primera ocupació per l'Ajuntament. Seran de compte de l'urbanitzador totes les despeses derivades de l'atorgament i inscripció de l'escriptura pública de compravenda, així com els tributs corresponents, siguen de l'Estat, comunitat autònoma, provincials o municipals.

El preu pel qual s'exercitarà l'opció de compra serà el vigent en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda per a vivendes de nova construcció subjectes a règim de protecció pública.

10. L'incompliment per part de l'urbanitzador de la seua obligació de fer efectiu el pagament de la compensació econòmica a l'Ajuntament en el termini assenyalat, determinarà la modificació del Projecte de Reparcel·lació aprovat, i s'adjudicarà la parcel·la o parcel·les a l'Ajuntament. El consistori assumirà el pagament en metàl·lic a l'urbanitzador de les corresponents càrregues d'urbanització, minorades en un 20% de

la quantia total de les obres en concepte de penalització per incompliment, que ostentarà la naturalesa jurídica de pena contractual.

L'incompliment per l'urbanitzador de la resta de les obligacions previstes en esta clàusula podrà donar lloc a la imposició a la dita persona de penalitzacions, per un import cada una d'elles d'un 10% de la compensació econòmica abonada per l'urbanitzador a l'Ajuntament. Tals penalitzacions ostenten la naturalesa jurídica de penes contractuales i s'imposaran per l'òrgan competent, previ tràmit d'audiència a l'urbanitzador per un termini de 15 dies hàbils. Les quantitats degudes podran fer-se efectives a càrrec de la garantia definitiva constituïda per l'urbanitzador.

Títol IV

Extinció del contracte

34. Resolució del contracte.

1. Són causes de resolució del contracte per al desplegament i execució del Programa les previstes en la normativa urbanística valenciana i en la de contractes de les administracions públiques, amb els efectes que s'establixen per a cada una d'elles.

2. En les Bases particulars de programació i en el contracte podran establir-se expressament altres causes de resolució i regular els seus efectes. Si no n'hi ha, es regiran per les normes sobre contractació administrativa relatives a l'efecte de la resolució que siguen aplicables per analogia.

3. L'Ajuntament, al resoldre l'adjudicació, podrà acordar que l'urbanitzador continue l'execució de Programa amb les mateixes condicions, durant el temps indispensable per a evitar perjudis a l'interés públic.

Disposició final. Entrada en vigor

Les presents Bases generals de programació, una vegada aprovades definitivament pel Ple, entraran en vigor als quinze dies hàbils de la publicació del seu text íntegre en el *Butlletí Oficial de la Província*.

València, 30 de gener de 2008

El secretari

Manuel Latorre Hernández