

El Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado 27/08/2007, aprobó las bases particulares reguladoras para la gestión integrada de la UE/2 (AI-6), otro programa de actuación integrada en la unidad de Ejecución UE/D (AI-4), y por último, un programa de actuación integrada en la unidad de ejecución UE/C (AI-3). del municipio de Benimarfull, cuyo contenido íntegro es el siguiente:

BASES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA DE LA UE-C DE BENIMARFULL.

De conformidad con lo establecido en el Art. 131 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en adelante LUV y con el objeto de regular las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afectan tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada por medio de gestión indirecta de la UE- C, de suelo urbanizable residencial e industrial perteneciente al sector AI-3 del municipio de Benimarfull se fijan las siguientes determinaciones:

Base 1ª).- OBJETO DE LA PROGRAMACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la programación de una Actuación Integrada en régimen de gestión indirecta, comprensiva de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito UE-C de suelo urbanizable residencial e industrial.

Se trata, pues, de programar una porción de Suelo Urbanizable de Uso Residencial e Industrial promenorizado, de una superficie de 22.652 m². De dicha superficie, 6.546 m² corresponden a edificación cerrada nueva (RCN) y 1.657 m², a edificación industrial cerrada (IC); los restantes 14.449 m², corresponden a suelo dotacional público destinado a red viaria y espacio libre. Esta U.E. forma parte del Sector AI-3.

En consecuencia, la finalidad de este documento es definir el marco jurídico y administrativo que debe regir la programación de los referidos terrenos y su sujeción a un régimen de gestión indirecta mediante la selección de Agente Urbanizador, determinando los objetivos que persigue la programación del sector y las implicaciones territoriales, urbanísticas y dominicales que de ello se derivan, tanto para la propiedad promotora y afectada como para la Administración actuante.

Las presentes Bases deben interpretarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), el Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y las Bases Generales de Programación aprobadas por este Ayuntamiento.

Base 2ª).- ÁMBITO DE LAS PRESENTES BASES.

Constituye el ámbito del Programa de Actuación Integrada que se propone someter a régimen de gestión indirecta una superficie de terreno de 22.652 m², sitos en término Benimarfull, al norte del núcleo urbano.

Base 3ª).- NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER CON EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. CRITERIOS Y OBJETIVOS REFERENTES A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.

De acuerdo con el art. 124.1 de la LUV, son objetivos imprescindibles iniciar la transformación jurídica y urbanística de los bienes inmuebles afectados por el PAI, consistente en desarrollar un suelo urbanizable residencial e industrial en Benimarfull, constituido por la UE/C de una superficie de 22.652 m². La actuación se encuentra prevista por el planeamiento, lo que no hace necesario, una justificación específica acerca de su compatibilidad territorial y urbanística.

Tal derecho de transformación, incluido en el régimen estatuario de la propiedad inmobiliaria en la Ley de Suelo 8/2007 (LS), con carácter básico y desarrollado por el capítulo II, del título I, arts. 18 a 26 de la LUV, se incardina en la esfera jurídica privada del propietario del suelo.

En suma, y con el fin de respetar el contenido primario del citado derecho de transformación y su vinculación especial con la propiedad, el Ayuntamiento de Benimarfull prima como un valor o criterio de adjudicación, la adhesión de la propiedad en cualquier proceso urbanístico que se suscriba en el ámbito.

La referida adhesión, en sí misma importante, lo es además en orden a posibilitar un proceso urbanístico ágil y eficaz, así como medio para garantizar una mejor consecución de los fines planteados con la actuación.

Lo anterior confiere un carácter especial y extraordinario que se configura como directriz de las presentes Bases: la existencia de la transformación urbanística con la adhesión de la mayor parte de los

propietarios que concuerden en una misma voluntad de planeamiento, ejecución y gestión urbanística que resulte.

Base 4ª).- FICHA DE GESTIÓN.

La transformación jurídica y urbanización de la UE-C, constituye un paso más en el proceso urbanístico iniciado con el vigente PGOU, de Benimarfull, formulado por el Ayuntamiento, y que fue aprobado definitivamente por la CTU, de Alacant, el 08/06/1998.

La gestión urbanística se difiere al procedimiento de reparcelación previsto en la Ley, primándose de manera especial la posibilidad de su actuación inmediata a través de la reparcelación voluntaria, en su caso.

Base 5ª) CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.

5.1) CRITERIOS GENERALES

Constituyen criterios y objetivos urbanísticos a cumplir por la actuación integrada y los instrumentos de planeamiento que precise, primándose (en la Base 11) con carácter general y programático los siguientes conceptos:

1º. El establecimiento de las mejores soluciones técnicas en orden a una adecuada y óptima ordenación urbanística y arquitectónica, así como dar solución a los problemas logístico-funcionales (carga y descarga, abastecimiento, recogida de residuos, ubicación de los centros de transformación, etc.).

2º. La adopción de las mejores soluciones a los posibles problemas de tráfico, accesos, salidas y uso fluido de las zonas de aparcamiento.

3º. La mejor forma, localización, ordenación y distribución de las zonas verdes.

4º. La introducción de principios de sostenibilidad, facilitando la implantación de energías renovables, y cuantificando su importancia.

5º. Implantación de infraestructuras, tanto públicas o privadas, superiores a las legalmente exigibles, que mejoren las condiciones.

5.2) CRITERIOS ESPECÍFICOS.

De acuerdo con las bases generales aprobadas por el Ayuntamiento, que constituyen directrices urbanísticas de naturaleza reglamentaria, los criterios urbanísticos mínimos y específicos a tener en cuenta por los concursantes son:

1º. La Actuación Integrada vendrá referida a la programación de la UE-C.

Buscando a tal efecto, y siendo criterio a primar, una adecuada integración de la urbanización diseñada en las tramas urbanas del núcleo de población, mediante el enlace y conexión de las infraestructuras y redes de servicio con las ya construidas y existentes en el entorno inmediato de la unidad de ejecución mencionada.

2º. El Instrumento de Planeamiento que se precise, fijará para el área de reparto conformada de acuerdo con el Art. 55.2 LUV, de la referida UE-C, un aprovechamiento tipo del 0,48m² út./m² S., establecidos en el PGOU.

3º. Establecer igualmente, en consecuencia, con el fin público de mejorar los accesos y dotar de permeabilidad al tráfico rodado; así como de incrementar la dotación de plazas de aparcamiento en condiciones de utilidad pública, un importante número de plazas, que se primará como criterio de adjudicación en la base 11, distinguiendo una baremación, según los siguientes conceptos o criterios que se detallarán: número de plazas, el carácter público y de uso público, y su disposición en superficie.

4º.- La acreditación mediante documento expedido por la Confederación Hidrográfica del Júcar o por informe de una entidad colaboradora autorizada para el suministro, la suficiencia de recursos hídricos para atender la demanda generada. Asimismo se deberá acreditar por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, la suficiencia de las instalaciones de depuración si se efectúa el tratamiento de las aguas residuales generadas mediante la conexión a la red municipal de alcantarillado y la capacidad de la estación depuradora municipal para tratar los efluentes generados.

Si el tratamiento en las instalaciones municipales no fuera posible, cada sector exterior deberá, individual o conjuntamente con otros sectores o actuaciones urbanísticas, instalar y mantener una estación depuradora propia con un diseño adecuado a la naturaleza y volumen de las aguas residuales a tratar.

La participación en el pago del suplemento de las infraestructuras de saneamiento que el desarrollo pueda conllevar.

5º.- El urbanizador que debe de garantizar, ante la Administración municipal, la efectiva ejecución de la urbanización, podrá optar entre otorgar una garantía financiera suficiente, prestada con los

requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública, sin que necesariamente constituya primera hipoteca sobre sus terrenos adjudicados a favor de tal urbanizador, o por afectar la o las fincas que perciba como retribución, al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Base 6ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS DOCUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Con carácter general, se consideran prescripciones técnicas mínimas que tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión, las establecidas en la LUV, así como las establecidas en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Y con carácter general y especial la regulación establecida en el art. 124 de la LUV.

Igualmente, será de cargo de la UE-C, la conexión e integración adecuada de la urbanización con los servicios públicos existentes. Haciendo en su conjunto, discurrir los nuevos trazados bajo suelo de dominio público, y dotando las nuevas conducciones de los registros que sean necesarios.

El documento que concrete la ordenación y gestión de la zona de actuación, deberá aplicar las prescripciones establecidas en el R.D. 2.177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96", o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente en DB SI 5 intervención de los bomberos.

Se contemplará una ordenación y gestión de los residuos (urbanos) generados por las diferentes actividades que se vayan a implantar en la zona de actuación, de forma que se dé prioridad a las actuaciones tendentes a prevenir y reducir la cantidad de residuos generados, potenciando igualmente el reciclaje y/o valorización atendiendo a los criterios establecidos por la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de residuos de la Comunidad Valenciana. Se implementarán sistemas adecuados que no provoquen incomodidades por el ruido o los olores (enterramiento subterráneo de los contenedores), buscando los siguientes objetivos: maximizar la capacidad de almacenamiento con la mínima ocupación de espacio público, facilitar la implantación y aumento de la recogida selectiva, utilizar sistemas totalmente herméticos que eviten los olores desagradables y permita la aportación durante las 24 horas del día redundando en una mejor calidad del servicio prestado al ciudadano y facilitar la utilización por parte de personas con diferentes limitaciones físicas. Así mismo, las soluciones para cumplir estos objetivos de tratamiento de residuos, deberán evaluar dotaciones y ubicación de los distintos elementos de recogida.

Base 7ª). VARIANTES A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS MÍNIMAS.

No se admitirán variantes sobre la Alternativa Técnica ni sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial la Base 3) hasta la base 6ª, entendiendo las bases 8ª, como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos.

No se entenderán como variantes, tal como prescribe el art. 131.2.g) LUV, las redelimitaciones o meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación integrada o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión no sea técnicamente susceptible de programación autónoma. Ni las modificaciones derivadas directamente por causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, que serán impuestas por el Ayuntamiento, por motivos de interés general.

Tampoco se entenderán como tales, las derivadas de hechos jurídicos sobrevenidos.

Base 8ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8.1) ANTECEDENTES.

Con carácter general y de acuerdo con el art. 52 del TRLCAP 2/2000, según remisión efectuada por el art. 131.2.f) LUV 16/2005, las prescripciones técnicas serán definidas por referencia a normas nacionales que transpongan normas europeas, a documentos de idoneidad técnica europea o especificaciones técnicas comunes, y en cualquier caso podrán definirse por referencia a normas nacionales que transpongan normas internacionales, a normas nacionales o a otras normas.

Según art. 152 a 155 LUV, los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y

subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento. En ningún caso los proyectos de urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización para la ejecución de actuaciones integradas se rigen por las reglas de iniciativa aplicables a planes parciales y programas. Los que tengan por objeto actuaciones aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica.

Al seleccionar una propuesta de programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá introducir modificaciones en el contenido del proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador.

Si como consecuencia de las modificaciones que el ayuntamiento pretendiera introducir se incrementara el coste de las obras de urbanización en más de un 20% del presupuesto del proyecto originario presentado por un concursante seleccionado como urbanizador, se tendrá que convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación del programa de actuación integrada que se trate.

8.2) DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (Art. 156 LUV).

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.
 - e) Plantas de la red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
 - h) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.
 - i) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
 - j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
 - k) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.
4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
5. Mediciones.
6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
8. Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
9. Estudio de seguridad y salud.
10. Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

Cuando el proyecto de urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica del Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica cerrada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

El presupuesto de ejecución material, incluirá necesariamente una partida de imprevistos a justificar de cuantía aproximada de 1% s/ PEM.

8.3). OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SERÁN LAS SIGUIENTES: (Art. 157 LUV).

De conformidad con el art. 157 LUV, serán las siguientes, entre otras:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego de zonas verdes y espacios ajardinados en vía pública y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

Los proyectos de urbanización para actuaciones integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente programa.

No se incluyen en las presentes bases especificaciones técnicas referidas a productos de una fabricación o procedencia determinada o procedimientos especiales. Especialmente no se indicarán marcas, patentes o tipos, ni se aludirá a un origen o producción determinado, sin que ello enerve la potestad pública municipal en orden a establecer las condiciones urbanísticas y prescripciones técnicas de la urbanización, en virtud de criterios de homogeneización y estandarización, que en tal caso no actuarán como condiciones mínimas de obtener la estandarización y condiciones de calidad de la urbanización en el término municipal de Benimarfull.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la normativa específica en materia de accesibilidad, especialmente el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, que desarrolla la Ley 1/1998, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y la Orden de 9 de junio de 2.004, de la Conselleria de Territorio y vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Se consideran prescripciones técnicas mínimas en cada uno de los capítulos, la normativa sectorial de obligado cumplimiento, así como las siguientes consideraciones, sin perjuicio de los condicionantes técnicos y específicos que se establezcan en la aprobación del proyecto de urbanización:

1. RED VIARIA.

Los viales –calzada y aparcamientos- se proyectarán con la anchura definida en el planeamiento municipal vigente.

Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico del tipo S-20, de 6 cm. de espesor mínimo, sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. De espesor mínimo conjunto. En sus juntas con bordillos de aceras o con aparcamientos se dispondrán ríogolas de hormigón.

Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica, sobre solera de hormigón de 10 cm. como mínimo, que a su vez se dispondrá sobre una doble capa de zahorras ratificales de 30 cm., de espesor conjunto. Se rematarán con bordillos de hormigón, que serán montables en los accesos a parcelas, pasos de peatones, y similares.

En todas las aceras se dispondrá de los correspondientes alcorques y arbolado.

Los viales en su conjunto, tanto calzadas como aparcamientos y aceras se ejecutarán garantizando, en sus niveles, un empalme correcto con los viales preexistentes del polígono colindante.

Antes del inicio de las obras se acreditará la corrección de las previsiones efectuadas en el proyecto, tanto en lo que se refiere a los materiales elegidos como a sus espesores y formas de puesta en obra, mediante la realización de las catas, sondeos y análisis que fueren pertinentes.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE HIDRANTES.

Se proyectará una red de abastecimiento de agua potable a todas las parcelas resultantes, debiendo realizar el mallado correspondiente, de forma que se pueda garantizar el suministro por recorridos alternativos para evitar posibles costes por averías. Esta red estará debidamente conectada a la red colindante existente, ejecutándose acorde a la normativa vigente.

Se utilizará tubería de fundición dúctil de características según norma UNE-EN 545, con clase de espesor K=9, unión flexible (también llamada automática) con junta de estanqueidad de caucho, EPDM o NBR, de características según la norma UNE-EN 681-1. El revestimiento exterior será de cinc metálico aplicado en una capa mínima de 200 g/m², recubierta por una capa de pintura bituminosa de 60 Mm. de

espesor mínimo. El revestimiento interior estará realizado con mortero de cemento de características y espesor según UNE-EN 545. Se deberán realizar los ensayos especificados en la norma UNE-EN 545, debiendo adjuntar la documentación justificativa de los mismos proporcionada por el fabricante.

La red de abastecimiento de agua deberá estar preparada para dar servicio a un número a determinar de hidrantes, teniendo en cuenta que se distribuirán de forma que la distancia medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m, así como la exigencia de que los edificios o establecimientos determinados por el apartado 2.5 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, deberán estar protegidos al menos por un hidrante, aumentando esta dotación como mínimo en un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales. Asimismo se deberá tener en cuenta que los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar repartidos por su perímetro, siendo fácilmente accesibles para los vehículos de extinción de incendios, instalándose fuera de los espacios destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, no estando además ninguno de ellos situado a más de 100 m. de un acceso al edificio que protejan. Se señalarán atendiendo a la Norma UNE 23.033. Adicionalmente se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Se deberá justificar que la red hidráulica de abastecimiento a estos hidrantes permita el funcionamiento simultáneo de dos consecutivos durante al menos dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min. y una presión mínima de 10 c.d.a., todo ello según referencias del apartado 2.4 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

También se dispondrán tomas de agua para el baldeo de aceras y calles y para el suministro a camiones o máquinas de riego, estando dotadas de un contador unificado que permita controlar el consumo de agua empleado a estos usos.

Complementariamente a las anteriores, se proyectará una red de riego por goteo para el arbolado de los viales, si éste se proyecta, y una red de riego, por goteo y/o aspersión, para las zonas verdes que se proyecten, en función del tipo de vegetación que se elija. Igualmente estas instalaciones deberán contar con contadores de forma que se pueda controlar en su momento el consumo de agua.

3. SANEAMIENTO.

El saneamiento se proyectará separativo, estableciendo una red de evacuación de aguas fecales, y otra distinta de evacuación de aguas pluviales. Ambas se construirán con tubería de polipropileno corrugado PN 8 atmósferas, unión con junta elástica.

Los pozos de registro de la red de aguas fecales serán, como mínimo, de hormigón prefabricado, con tapas de fundición. Las arquetas de la red de aguas fecales serán sifónicas y se construirán de fábrica de ladrillo macizo o prefabricado. Las rejillas de evacuación de aguas serán de fundición.

La totalidad de los imbornales a instalar deberán ser sifónicos, en el ámbito de la UE-C.

El diámetro y características de las acometidas del alcantarillado serán determinados por el Ayuntamiento. La ejecución de la acometida corresponde al Ayuntamiento o Empresa Autorizada con cargo al propietario.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO URBANO.

El proyecto contemplará la dotación de sendas redes de distribución eléctrica, una en baja tensión y la otra en media tensión, ésta última en anillo, en previsión de la futura demanda de centros de transformación propiedad de abonado.

Ambas se proyectarán con arreglo a la normativa vigente y a las instrucciones correspondientes de la Compañía suministradora. Se dispondrán los centros de transformación que sean necesarios. Los suministros que se prevean en baja tensión se dotarán con las hornacinas correspondientes.

En el caso en que la potencia disponible sea inferior a la necesaria, el proyecto incluirá el suministro de potencia adicional desde la subestación más próxima

El proyecto contemplará el desvío y soterramiento de cuantas instalaciones existentes sea necesario, en especial si existe línea que discorra sobre los terrenos afectados.

El alumbrado público de viales se proyectará a base de puntos de luz conformados por columnas con alturas a definir en función de los niveles de iluminación finalmente determinados, con luminarias "cut-off" y lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia mínima de 250 w. para la instalación que dé servicio a la zona de calzada y 100 w, para la peatonal en su caso.

El alumbrado público de las zonas verdes se acomodará al tipo de vegetación que se proyecte, utilizando un punto de luz diferenciado del empleado para el alumbrado de viales.

Se deberá prever un suministro específico en baja tensión para dar servicio a la instalación de alumbrado público, instalándose un cuadro con al menos tres salidas, debiendo estar dotada cada una de ellas de doble protección contra cortocircuitos y sobrecargas (una de corte omnipolar y otra unipolar con calibres coordinados de forma que se faciliten las labores de identificación de posibles averías) además de una protección contra contactos indirectos implementada con diferenciales de reenganche automático. Igualmente se deberá prever la instalación de un reductor de flujo centralizado adecuado a la potencia finalmente instalada.

Por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento se validará el sistema más adecuado para evitar los posibles problemas de averías en estas instalaciones provocados por futuras acciones de los roedores, debiendo éste incidir principalmente sobre los propios conductores y secundariamente en las correspondientes canalizaciones.

Para la ejecución de alumbrado público se deberá tener en cuenta especialmente las prescripciones establecidas por la ITC-BT-09 del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, tanto en sus exigencias a nivel de instalación propiamente dicha como respecto a la correspondiente obra civil.

5. TELECOMUNICACIONES, TELEFONÍA Y DATOS.

Se proyectará una red de conducciones enterradas apta para el tendido de redes de los diferentes operadores de telecomunicaciones que puedan estar interesados en prestar servicio en la zona de actuación. Se deberán prever las conexiones de estas canalizaciones con las instalaciones existentes en su caso.

Se deberán recoger las necesidades, al menos, de los operadores que en el momento de redacción del proyecto de urbanización estén prestando servicio en el municipio o, en su defecto, se justificará documentalmente la renuncia de aquellos operadores que no estén interesados en ofertar sus servicios en la zona de actuación. Adicionalmente y teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, se deberá dar información pública al proyecto de referencia, de forma que aquellos operadores que pudieran estar interesados en dar servicio a la zona pudieran evidenciar su interés de implantación. Considerando lo establecido en el artículo 30.1 se abrirá un período en que se tratará que los diferentes operadores interesados lleguen a un acuerdo voluntario para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras. Caso de que no se llegue a este acuerdo las condiciones del uso compartido se establecerán mediante resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 30.3.

En su momento el Ayuntamiento exigirá que se dejen tubos de reserva adicionales a las necesidades de los operadores que muestren su interés determinando el número concreto en función de la cantidad de operadores que finalmente concurren.

6. ZONAS VERDES.

Las zonas verdes se diseñarán de forma que faciliten tanto su mantenimiento como su posterior disfrute por los usuarios. Se dotarán con infraestructuras de riego por aspersión y/o por goteo, según los tipos de cubierta vegetal que se proyecten.

Se utilizarán, a ser posible, especies autóctonas, y, en todo caso, adaptadas a la climatología de la zona.

7. DISPOSICIÓN GENERAL PARA LAS INSTALACIONES.

Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y ejecutarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie perfectamente identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras, con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán perfectamente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento. En caso de ser imposible atender tales disposiciones el orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue:

Las de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán una encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas. Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera, cerca de la línea de bordillo.

Las conducciones de agua potable y las de riego de alcorques en viales se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten la toma de agua para el riego por baldeo.

Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones serán las siguientes a colocar bajo las aceras si es posible. De no serlo se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras.

Finalmente las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados.

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

8. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La dirección de obras estará compuesta como mínimo, en cuanto a titulación y número, por los siguientes técnicos: un ingeniero de caminos, canales y puertos, un arquitecto y un arquitecto técnico.

La jefatura de obra deberá estar compuesta, como mínimo en cuanto a titulación y número por los siguientes técnicos: un ingeniero técnico de obras públicas y un ingeniero técnico industrial.

8.4 VALORES TIPO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con los artículos 168 y 157 de la LUV y según el siguiente detalle:

detalle:

Artículo	Concepto	Euros
168.1 LUV.		
Apartado a)	Coste de obras urbanización.	
	PEM	
	13% GG	
	6% BI	
	PEC	
Apartado c)	Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, gastos notaría y registro)	
	Gastos de gestión del urbanizador.	
Apartado e)	Honorarios profesionales que se generen por el Ayuntamiento.	

(apartado b no existe por cuanto no hay edificios o elementos a rehabilitar)

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

BASE 9ª) PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PAI.

Plazo de ejecución de 24 meses desde la aprobación autonómica/municipal de los documentos que precisen para su ejecución, primando como se indicará la reducción sobre dicho plazo estimado.

El urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las bases particulares y en el contrato que suscriba con la administración actuante.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas y penalizaciones que se señalen legalmente en las bases y, en su caso, a resolver el contrato.

Los plazos vendrán fijados en las respectivas bases, primando la reducción sobre el plazo establecido.

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

Relacionado con el párrafo anterior y de acuerdo con el artículo 135.3.f) de la LUV se primará la simultaneidad de la urbanización y la edificación de los solares resultantes, en la forma y porcentaje concreto que se especifique.

1. CALENDARIO DE PLAZOS DEL PROGRAMA.

- a) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al proyecto de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la alternativa técnica.
 - b) El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del empresario constructor, caso de ser necesario, deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del contrato entre el urbanizador y la administración actuante.
 - c) El proyecto de reparcelación deberá someterse a información al público por el urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en este reglamento. A tal efecto el urbanizador deberá presentar ante la administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones reguladas exigibles.
 - d) La presentación de los textos refundidos correspondientes al proyecto de reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.
 - e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras y, al menos, un Técnico Municipal.
 - f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 24 meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.
2. Los plazos previstos en el número anterior únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:
- a) En lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.
 - b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

BASE 10ª) MODELO DE PROPOSICIÓN. SOBRE C.

La proposición expresará el valor ofertado como importe total de las cargas de urbanización, diferenciando los demás conceptos que la integran, excluyendo el importe del impuesto sobre el valor añadido que corresponda, proponiéndose la valoración económica y demás mejoras complementarias, con el contenido que prescribe el art. 127 de la LUV 16/2005 y las presentes Bases particulares.

Se presentará en la forma especificada en el art. 133, en Documento o Sobre cerrado Dos, distinguiéndose de la restante documentación exigida en el apartado 1 del citado precepto (Documento o Sobre Uno), y de la Alternativa Técnica y demás documentación urbanística (Documento o Sobre Tres), todo ello en la forma y contenido regulado en la LUV 16/2005, añadiendo la referencia "Proposición Jurídico-Económica", redactada conforme al modelo que se inserta a continuación, a la que deberá de adjuntar en otros documentos y requisitos en especial los prescritos en art. 127.2 LUV 16/2006.

"Don _____, con DNI nº: _____
natural de _____ provincia de _____, mayor de edad y con domicilio en
_____/ _____
teléfono _____ actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta
que, enterado del anuncio remitido en fecha _____ y publicado en el (Diario Oficial de la Unión
Europea y Diari Oficial de la Generalitat Valenciana), de fechas, respectivamente
_____ conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para

adjudicar mediante concurso, en libre y pública concurrencia, el contrato para obtener la condición de agente público "Urbanizador UE-C del término de Benimarfull", en los términos expresados en el art. 119 LUV 16/2005" y demás preceptos concordantes del TRLCAP 2/2000, así como de las Bases particulares aprobadas por el Ayuntamiento de Benimarfull, prescripciones técnicas, proyecto de urbanización, proyecto de seguridad y salud y los instrumentos de planeamiento adjuntos, que han de regir dicha licitación y en la representación que ostenta se compromete a asumir en virtud del contrato administrativo especial a formalizar de acuerdo con el art. 138 LUV; con las siguientes condiciones que configuran la valoración económica de las cargas urbanísticas, mejoras complementarias y plazo de ejecución, en los siguientes términos ajustados al art. 135.4 LUV 16/2005, como contenido mínimo, en su caso, de las respectivas Bases particulares:

1. El importe global de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad, es el de _____ €/m²t, y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1 LUV;

Coste de las obras enunciadas en el art. 157 _____ euros (PEC), desglosado en partidas o capítulos, que incluirán las mediciones y los precios unitarios, siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
- b) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
- c) Mobiliario urbano.
- d) Señalización.
- e) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- f) Red de alcantarillado para aguas residuales.
- g) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- h) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- i) Red de alumbrado público.
- j) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.
- k) Impuesto sobre el valor añadido.

Coste de obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos (si los hubiera) euros.

Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos..... euros.

Beneficio empresarial del urbanizador euros,% y gastos de gestión, euros%.

2. El coeficiente de canje a efectos de pago en terrenos, de acuerdo con el artículo 127.2.f de la LUV, es de, que resulta de aplicar $K_s = C_s/V_s + C_s$ o $K_t = C_t/V_t + C_t$.

3. Proporción de solares o aprovechamientos a disposición de urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros, es de

4. Proporción de los terrenos propios o de asociados afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa será de

Adjuntando a tal efecto certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a 15 días a la abajo suscrita; o, en su caso, títulos acreditativos del derecho de propiedad o, en su defecto, contrato por el que se otorgue poder bastante para imponer e inscribir la afeción real sobre tales fincas, que se identifican en el plano catastral adjunto.

5. Plazo de ejecución de meses.

6. Restantes magnitudes urbanísticas con incidencia en la determinación de los derechos de adjudicación:

6.1 Parcela mínima de resultado m²s.

6.2 Aprovechamiento subjetivo m²t/m²s.

6.3 Superficie mínima de terreno de origen necesaria para ser adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa m²s.

6.4 La retribución al urbanizador será en (terrenos o en metálico o en forma mixta, fijando, en caso de metálico, el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción).

6.5 La repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada por construcciones y plantaciones, en su caso, se estima en€/m2.

7. Mejoras complementarias, de acuerdo con el artículo 124.2 de la LUV, según el siguiente detalle:

Lugar, fecha, y firma del proponente”.

(Todas las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Siendo revisadas cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j de la LUV).

(Donde Ks es el Coeficiente de Canje. Cs, los costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen: Vs el valor del metro cuadrado de suelo de origen. Ct los costes de urbanización por metro cuadrado de techo y Vt el valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar).

BASE 11ª) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES JUNTO CON LA PROPOSICIÓN, VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

11.1) DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.

Podrán presentarse como licitadores para la promoción del programa de actuación integrada mediante gestión indirecta, todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a los criterios de admisión señalados en la LUV 16/2005, y en concreto de acuerdo con las Bases Generales y Particulares de programación e identificados en el anuncio preceptivo del concurso.

No podrán ser urbanizadores ni proponer programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el art. 20 del TRLCAP 2/2000, ni las incompatibilidades específicas previstas por la LUV.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones, además de las previstas según se cita en esta base de acuerdo con el art. 121 LUV, en especial: las agrupaciones de interés urbanístico, las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas, tal como se regula, en especial art. 122 LUV y 24 TRLCAP 2/2000 y concordantes.

Cada uno de los empresarios que componen las agrupación de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas, deberá acreditar su capacidad de obrar; debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión o Agrupación; bastando para acreditar la solvencia económica y financiera, basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros, de acuerdo con el art. 122.3 LUV 16/2005, con sujeción en lo restante a lo regulado en el TRLCAP 2/2000 y desarrollo reglamentario en la materia.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas contenidas en las Bases Generales, Particulares de programación y prescripciones técnicas, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el Ayuntamiento de Benimarfull, en la Secretaría del mismo, donde podrán igualmente obtener copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa de Ordenación del Territorio, tal como se indicará en el preceptivo anuncio del concurso.

Documentación.- Los licitadores presentarán tres Sobres, firmados por los mismos o persona que los represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad concursante, el título del concurso, y contendrán:

- Documento o Sobre uno, con la documentación exigida para tomar parte en el concurso que acredite la personalidad jurídica, la capacidad, solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los arts. 122 1 123 LUV, que se presentará en plica sellada y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el art. 133.1, letras a),b), c), d) y e) LUV.
- Documento o Sobre dos: sobre que incorporará la Proposición Jurídico-Económica y se presentará en plica cerrada, ajustada al modelo que se incluye en las presentes Bases.

- Documento o Sobre tres: la Alternativa técnica presentada a la vista y, adicionalmente, en soporte informático.

Documento o Sobre Uno (Art. 133.1 LUV).

En dicho sobre deberán incluirse necesariamente la documentación siguiente, por la que se acreditará:

a) La personalidad jurídica y capacidad de obrar del concursante, y cuando proceda, su representación, según el siguiente detalle:

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Deberá aportarse poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. En estos supuestos además deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía, sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del comercio, todo ello de acuerdo con el art. 16 del TRLCAP y su desarrollo por el 9 y 10 del Reglamento arriba referenciado.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento nacional de identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente, se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

c) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

Así como la declaración de no incurrir en ningún supuesto de incompatibilidad especial previsto en el art. 121 de la LUV.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento de Benimarfull, una garantía provisional por importe del 2% del presupuesto estimado de las cargas de urbanización del Programa de Actuación fijada por el Ayuntamiento en 14.864€ IVA excluido y que servirá de precio máximo de licitación, de acuerdo con el art. 132.1.h) y 140 de la LUV; y en cualquiera de las formas siguientes:

- Resguardo de la Tesorería municipal, cuando se haya constituido en dinero, valores públicos o valores privados.
- Aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad, bien mediante bastateo efectuado por la Secretaría del Ayuntamiento o bien, mediante documento formalizado ante la fe pública de Notario.

En defecto de lo anterior, regirá con carácter supletorio el art. 35 del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de

octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Programa.

Las proposiciones que se retiren con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

e) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Las empresas extranjeras no comunitarias, además, deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderado o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

f) Acreditación de haber satisfecho la tasa por tramitación de Programas de iniciativa particular.

g) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Documento o sobre 2. (Art. 127 LUV).

Proposición jurídico-económica, en plica cerrada, ajustada al modelo y contenido a que se hace referencia en la Base 10ª).

Documento o Sobre 3. (Art. 126 LUV).

Hace referencia a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación integrada, que contendrá la documentación a que alude el art. 126 de la LUV.

Igualmente en cumplimiento del art. 134 del citado texto legal, deberá de acompañar los instrumentos de planeamiento y de acreditación de la viabilidad de la modificación estructural propuesta, en su caso, incorporando, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los arts. 112 y ss. De la LUV.

A tal efecto deberá adjuntar:

a) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado los avisos a que se refiere el art. 134.4 de la LUV; incorporando a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa de sometimiento a información pública de los documentos previstos en las letras a), f) y, si procede, k) del art. 126 de la citada Ley, así como de la solicitud de la Cédula Territorial de urbanización o informes sectoriales, en su caso, con las demás prescripciones contenidas en el art. 134 precitado.

Deberán incluir el proyecto de edificación en el caso de que el Urbanizador haya ofrecido como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o en Programas de Actuación aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.

Igualmente, la alternativa técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, así como gastos variables, por la concurrencia de ofertas, a que alude el art. 126.j) de la LUV; sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público la Reparcelación.

11.2). DOCUMENTACIÓN A VALORAR.

Tal como se refiere el art. 131.2. k) y 135 de la LUV, la documentación a valorar de acuerdo con los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del programa de actuación integrada, por orden decreciente de importancia, con la ponderación indicada y manteniendo la valoración independiente de los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica, serán los siguientes:

1º. Alternativa Técnica, respecto de la documentación acreditativa de:

(Valoración total Alternativa técnica: 50 puntos).

1. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de la ordenación propuesta (Art. 135.3.a) LUV).
Valoración máxima: 25 puntos.
2. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 5 puntos.
3. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 5 puntos.
4. Cumplimiento de los criterios y objetivos urbanísticos y territoriales señalados en las Bases. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 4 puntos.
5. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
6. Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. [Art. 135.3.d) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
7. Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada. [Art. 135.3.e) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
8. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible. [Art. 135.3.f) LUV].
Valoración máxima: 1,5 puntos.
9. Medios para el control de la cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa. [Art. 135.3.b) LUV].
Valoración máxima: 1 punto.
10. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.
Valoración máxima: 1 punto.

2º Proposición jurídico-económica, se valorará conforme el art. 135.4 LUV, respecto de la documentación acreditativa del:

(Valoración total Proposición jurídico-económica: 50 puntos).

1. coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f). [Art. 135.4.b) LUV].

Valoración: Se concederán 27,5 puntos a la oferta que presente menor coeficiente de cambio, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coeficiente de cambio, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2. Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. [Art. 135.4.a) LUV], y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1. LUV; estableciéndose los valores tipo de cada una de las cargas en la Base 8ª), y valorándose aquellas que, con respecto a las mismas o mayores calidades de obras de urbanización, asuman costes de urbanización más razonables, es decir, ofrezcan una mejor relación calidad-precio.

Coste de las obras enunciadas en el artículo 157 (PEC), así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración municipal.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.2 El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.3 El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.4 Gastos de gestión del Urbanizador.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y que se acompañen de un seguro de indemnización por riesgos profesionales que contemplen las más amplias coberturas de contingencias, respecto a daños causados a terceros por la ejecución de las obras, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste o sin acompañar seguro de indemnización, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

3. que las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que se imponen en las presentes Bases particulares, vengan garantizadas como mínimo por un número de propietarios que representen más del 50% del ámbito de la actuación integrada, ponderándose por tramos el incremento de dicho porcentaje, que asegura un cumplimiento más rápido y eficaz de la actuación urbanística y se incardina en el derecho de transformación urbanística del régimen estatuario de la propiedad.

Valoración: Se concederán 5 puntos a la oferta que presente mayor agrupación de propietarios, y 0 puntos a oferta que presente menor agrupación de propietarios, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

4. Menor proporción de solares o aprovechamientos que deben ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa. [Art. 135.4.c) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

5. Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Valoración máxima: 2,5 puntos.

Base 12ª). PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada concursante sólo podrá presentar una proposición, sin que se admitan variantes, sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial base 4ª) hasta la base 7ª), tendiendo la base 8ª), como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste, todo ello tal como regula el precepto 133.2. LUV.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro General de entrada del Ayuntamiento, en horas de oficina **durante el plazo de 5 meses**, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al diario oficial de la Unión Europea, cuya reseña constará en el propio anuncio, así como en el Diari Oficial de la Generalitat, por aplicación de los principios de publicidad y seguridad jurídica o enviados por correo dentro de dicho plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Base 13ª) DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

Base 14ª CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN PAI. VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

La adjudicación de Programa se realizará a favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de Programación, y en la forma a que alude el Art. 17 de las Bases Generales.

La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será la del 50%. Por lo que en consecuencia, únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las alternativas técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada.

Al seleccionar la Alternativa Técnica y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el ayuntamiento podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, por motivos de interés general.

Base 15ª). FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y GARANTÍA DEFINITIVA A PRESTAR POR EL ADJUDICATARIO DEL PROGRAMA.

De conformidad con el art. 138 de la LUV, la formalización en documento administrativo del contrato para la ejecución del Programa de actuación integrada, bajo la fe pública del Secretario municipal; y su desarrollo, se efectuará en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del citado programa, al adjudicatario. Dicho contrato deberá incluir como mínimo las cláusulas a que hace referencia el apartado 3 del citado art. 138, con especial mención a la letra j) y su remisión al Art. 143, todo ello de la LUV.

Con anterioridad a la citada formalización del contrato, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y de la condición de urbanizador, tendrá que constituir ante el Ayuntamiento la garantía definitiva, por importe del 10% del valor de las cargas de urbanización y que se acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en las Bases Generales; de acuerdo con el Art. 140 de la LUV.

Supletoriamente, en cualquiera de las formas y regulación prevista en el art. 36 y ss. del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

La garantía provisional aportada por quien resulte adjudicatario del Programa se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe ya asegurado por la garantía provisional.

Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

Base 16ª). PRERROGATIVAS MUNICIPALES.

De conformidad con el TRLCAP 2/2000, el municipio de Benimarfull ostenta las prerrogativas que atribuye la misma a las Administraciones Públicas, para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, y, como mínimo, las de interpretar el contrato administrativo suscrito y formalizado en su ejecución; resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público; acordar la resolución de la condición de urbanizador y del contrato y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecido en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

Base 17ª). CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES Y SU CONDICIÓN DE NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa, por los aspirantes, de la sumisión a las Bases Generales y a las presentes Bases Particulares.

Las citadas Bases constituirán normas reguladoras del contrato. El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualesquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Igualmente, la participación en el procedimiento de selección y posterior adjudicación, con la sujeción a las Bases Generales y Particulares, conlleva la asunción por los participantes y posterior adjudicatario de la obligación de renuncia por cualquier indemnización a cargo del municipio de Benimarfull, en concepto de gastos ocasionados por la promoción urbanística y en especial por la redacción de proyectos; no existiendo obligación de su reintegro con cargo al ayuntamiento y menos por la denegación autonómica, en su caso.

La exoneración o renuncia respecto del régimen general de la obligación de reintegro previsto en el art. 137.5 in fine, deberá contenerse igualmente en el contrato administrativo especial a formalizar con el adjudicatario.

El anterior régimen excepcional de renuncia al derecho de indemnización o compensación, se extiende al caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva por el Ayuntamiento de Benimarfull, la sujeción del Programa al régimen de gestión directa. Por lo que el autor de la propuesta, por asunción de las Bases, renuncia al derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, y a cualquier incremento porcentual como compensación; sin perjuicio de que la propuesta hubiera resultado o no insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración.

Base 18ª). PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del Programa de Actuación, y la posterior formalización del contrato para el desarrollo y ejecución de tales programas, se realizará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente. El plazo para resolver la aprobación del Programa desde la apertura de las proposiciones, no podrá ser superior a 4 meses.

Base 19ª) ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la administración municipal y el agente urbanizador, será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LrJCA 29/98.

Base 20ª). EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su Reglamento de desarrollo y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

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

Base 21ª). CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto de la licitación para la contratación de las obras de urbanización, se estará a lo regulado en el Título III, Capítulo II y en especial en la Sección 2ª, y otros artículos de aplicación de la LUV:

Base 22ª). SUBCONTRATACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Podrán subcontratarse, sin necesidad de licitación pública, las siguientes obligaciones del Urbanizador:

- a) Los levantamientos topográficos.
- b) La redacción del Proyecto de Reparcelación.
- c) La gestión del cobro de las cuotas de urbanización.
- d) Aquellas otras prestaciones accesorias que no estén expresamente sujetas a pública licitación de acuerdo con el Ordenamiento urbanístico valenciano y la legislación reguladora de los contratos de las administraciones públicas, con el límite cuantitativo de las prestaciones a subcontratar establecido en dicha legislación.

Base 23ª. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

23.1) Las penalizaciones por demora, tal como regula el artículo 143.1 LUV, por incumplimiento injustificado de los plazos previstos en las Bases, y en su defecto, en La Ley y normas de desarrollo, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de las Administraciones Públicas.

23.2) De acuerdo con lo previsto en el art. 143 LUV, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos, determinará la resolución del contrato con el municipio de Benimarfull. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración municipal.

23.3) De acuerdo con el art. 143.2 LUV, la imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave en relación con el ámbito Programado será

causa de resolución del contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

23.4) La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el Programa, según el artículo 143.2.b) LUV, será causa de resolución del contrato entre el municipio y el urbanizador.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución, y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la ley Urbanística Valenciana les otorga.

23.5) La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa será causa de resolución del Contrato entre el Municipio y el Urbanizador. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado, y aquellas otras que, de alguna manera, defrauden o falseen la libre competencia, todo ello tal como prevé el artículo 143.2.b) LUV.

23.6) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la Programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, será causa de resolución del Programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del Programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el artículo 143.2.f) LUV.

Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al Urbanizador con cargo al municipio de Benimarfull, en virtud de las presentes Bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa, y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

Base 24ª). DISPOSICIÓN ADICIONAL.

La publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), de la reseña de anuncio de la aprobación de las Bases Particulares de Programación, con referencia a su transcripción íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos Programas, a que se refiere el artículo 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del art. 101.1 del citado texto legal.

Base 25ª). DISPOSICIÓN FINAL.

Las presentes Bases particulares adquieren validez con la aprobación municipal, y su eficacia quedará demorada a la publicación en el BOP y reseña en el DOGV, dada su naturaleza de acto administrativo de carácter general; sin perjuicio de la preceptiva remisión a la Conselleria competente de urbanismo y con independencia del régimen especial de eficacia prevista para los Programas, en virtud de que su alternativa técnica acompañe planes de desarrollo que modifiquen o no la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 137.5 y 6, de la LUV, respectivamente.

Igualmente se aprueban las Bases Particulares reguladoras para la adjudicación del Programa de actuación indirecta de la unidad de ejecución UE/F-2 (AI-6), cuyo contenido es el siguiente:

BASES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA DE LA UE-F2 DE BENIMARFULL.

De conformidad con lo establecido en el Art. 131 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en adelante LUV y con el objeto de regular las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afectan tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada por medio de gestión indirecta de la U.E.-F2, de suelo urbanizable industrial perteneciente al sector SI del municipio de Benimarfull se fijan las siguientes determinaciones:

Base 1ª).- OBJETO DE LA PROGRAMACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la programación de una Actuación Integrada en régimen de gestión indirecta, comprensiva de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito U.E.- F-2 de suelo urbanizable industrial.

Se trata, pues, de programar una porción de Suelo Urbanizable de Uso Industrial pormenorizado, de una superficie de 66.677 m² según la 1ª Modificación del PGOU de Benimarfull, que constituye la U.E. F-2. Esta U.E. forma parte del Sector SI, junto con la U.E. F-1, este sector en su totalidad, lleva adscrita una dotación deportiva de 7.832 m², de los cuales 4.062 m² están adscritos a la UE-F.2, formando todo ello el área de reparto 6 (AR 6). De los 66.677M² de la UE-F2, 39.344 m² corresponden a edificación industrial abierta (IA). Los restantes 27.333 m², corresponden a suelo dotacional público, de los cuales 18.143 m² están destinados a red viaria y los restantes 9.190 m² a zonas verdes.

En consecuencia, la finalidad de este documento es definir el marco jurídico y administrativo que debe regir la programación de los referidos terrenos y su sujeción a un régimen de gestión indirecta mediante la selección de Agente Urbanizador, determinando los objetivos que persigue la programación del sector y las implicaciones territoriales, urbanísticas y dominicales que de ello se derivan, tanto para la propiedad promotora y afectada como para la Administración actuante.

Las presentes Bases deben interpretarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), el Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y las Bases Generales de Programación aprobadas por este Ayuntamiento.

Base 2ª).- ÁMBITO DE LAS PRESENTES BASES.

Constituye el ámbito del Programa de Actuación Integrada que se propone someter a régimen de gestión indirecta una superficie de terreno de 66.677 m², sitios en término Benimarfull, siendo sus linderos los siguientes:

Por el Norte: Camí del Molinet

Por el Sur: Camino rural.

Por el Este: ----

Por el Oeste: Carretera CV-704.

Base 3ª).- NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER CON EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. CRITERIOS Y OBJETIVOS REFERENTES A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.

De acuerdo con el art. 124.1 de la LUV, son objetivos imprescindibles iniciar la transformación jurídica y urbanística de los bienes inmuebles afectados por el PAI, consistente en desarrollar un suelo urbanizable industrial en Benimarfull, constituido por la U.E/F-2 de una superficie de 66.677 m², 39.344 m² corresponden a edificación industrial abierta (IA). Los restantes 27.333 m² corresponden a suelo dotacional público, de los cuales 18.143 m² están destinados a red viaria y los restantes 9.190 m² a zonas verdes. La actuación se encuentra prevista por el planeamiento, lo que no hace necesario, una justificación específica acerca de su compatibilidad territorial y urbanística.

Tal derecho de transformación, incluido en el régimen estatuario de la propiedad inmobiliaria en la Ley de Suelo 8/2007 (LS), con carácter básico y desarrollado por el capítulo II, del título I, arts. 18 a 26 de la LUV, se incardina en la esfera jurídica privada del propietario del suelo.

En suma, y con el fin de respetar el contenido primario del citado derecho de transformación y su vinculación especial con la propiedad, el Ayuntamiento de Benimarfull prima como un valor o criterio de adjudicación, la adhesión de la propiedad en cualquier proceso urbanístico que se suscriba en el ámbito.

La referida adhesión, en sí misma importante, lo es además en orden a posibilitar un proceso urbanístico ágil y eficaz, así como medio para garantizar una mejor consecución de los fines planteados con la actuación.

Lo anterior confiere un carácter especial y extraordinario que se configura como directriz de las presentes Bases: la existencia de la transformación urbanística con la adhesión de la mayor parte de los propietarios que concuerden en una misma voluntad de planeamiento, ejecución y gestión urbanística que resulte.

Base 4ª).- FICHA DE GESTIÓN.

La transformación jurídica y urbanización de la U.E/F-2, constituye un paso más en el proceso urbanístico iniciado con el vigente PGOU, de Benimarfull, formulado por el Ayuntamiento, y que fue aprobado definitivamente por la CTU, de Alacant, el 08/06/1998.

El 9 de marzo de 2005 la CTU, se aprueba la 1ª Modificación del PGOU de Benimarfull y fue publicado en el BOP en fecha 27/04/05.

Dentro de dicha modificación se contemplaba lo siguiente:

3.- Reclasificar suelo actualmente no urbanizable común, que pasa a urbanizable, y se califica como dotacional, para ampliación del polideportivo y zona verde. Este suelo se adscribe a las dos Áreas de Reparto del sector SI, una por cada una de las unidades previstas.

La gestión urbanística se difiere al procedimiento de reparcelación previsto en la Ley, primándose de manera especial la posibilidad de su actuación inmediata a través de la reparcelación voluntaria, en su caso.

Base 5ª) CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.

5.1) CRITERIOS GENERALES

Constituyen criterios y objetivos urbanísticos a cumplir por la actuación integrada y los instrumentos de planeamiento que precise, primándose (en la Base 11) con carácter general y programático los siguientes conceptos:

1º. El establecimiento de las mejores soluciones técnicas en orden a una adecuada y óptima ordenación urbanística y arquitectónica, así como dar solución a los problemas logístico-funcionales (carga y descarga, abastecimiento, recogida de residuos, ubicación de los centros de transformación, etc.).

2º. La adopción de las mejores soluciones a los posibles problemas de tráfico, accesos, salidas y uso fluido de las zonas de aparcamiento.

3º. La mejor forma, localización, ordenación y distribución de las zonas verdes.

4º. La introducción de principios de sostenibilidad, facilitando la implantación de energías renovables, y cuantificando su importancia.

5º. Implantación de infraestructuras, tanto públicas o privadas, superiores a las legalmente exigibles, que mejoren las condiciones.

5.2) CRITERIOS ESPECÍFICOS.

De acuerdo con las bases generales aprobadas por el Ayuntamiento, que constituyen directrices urbanísticas de naturaleza reglamentaria, los criterios urbanísticos mínimos y específicos a tener en cuenta por los concursantes son:

1º. La Actuación Integrada vendrá referida a la programación de la U.E. F-2.

Buscando a tal efecto, y siendo criterio a primar, una adecuada integración con el entorno, con prolongación de los ejes viarios.

2º. El Instrumento de Planeamiento que se precise, fijará para el área de reparto conformada de acuerdo con el Art. 55.2 LUV, de la referida U.E. F-2, un aprovechamiento tipo del 0,44m² út./m² S., establecidos en el PGOU.

3º. Establecer igualmente, en consecuencia, con el fin público de mejorar los accesos y dotar de permeabilidad al tráfico rodado; así como de incrementar la dotación de plazas de aparcamiento en condiciones de utilidad pública, un importante número de plazas, que se primará como criterio de adjudicación en la base 11, distinguiendo una baremación, según los siguientes conceptos o criterios que se detallarán: número de plazas, el carácter público y de uso público, y su disposición en superficie.

4º.- La acreditación mediante documento expedido por la Confederación Hidrográfica del Júcar o por informe de una entidad colaboradora autorizadas para el suministro, la suficiencia de recursos hídricos en proporción no menor de 10m³/Ha. y día. Asimismo se deberá acreditar por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda la suficiencia de las instalaciones de depuración.

5º.- El urbanizador que debe de garantizar, ante la Administración municipal, la efectiva ejecución de la urbanización, podrá optar entre otorgar una garantía financiera suficiente, prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública, sin que necesariamente

constituya primera hipoteca sobre sus terrenos adjudicados a favor de tal urbanizador, o por afectar la o las fincas que perciba como retribución, al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Base 6ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS DOCUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Con carácter general, se consideran prescripciones técnicas mínimas que tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión, las establecidas en la LUV, así como las establecidas en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Y con carácter general y especial la regulación establecida en el art. 124 de la LUV.

Igualmente, será de cargo de la U.E. F-2, la conexión e integración adecuada de la urbanización con los servicios públicos existentes. Haciendo en su conjunto, discurrir los nuevos trazados bajo suelo de dominio público, y dotando las nuevas conducciones de los registros que sean necesarios.

El documento que concrete la ordenación y gestión de la zona de actuación, deberá aplicar las prescripciones establecidas en el R.D. 2.177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96", o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente en DB SI 5 intervención de los bomberos.

Se contemplará una ordenación y gestión de los residuos (urbanos) generados por las diferentes actividades que se vayan a implantar en la zona de actuación, de forma que se dé prioridad a las actuaciones tendentes a prevenir y reducir la cantidad de residuos generados, potenciando igualmente el reciclaje y/o valorización atendiendo a los criterios establecidos por la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de residuos de la Comunidad Valenciana. Se implementarán sistemas adecuados que no provoquen incomodidades por el ruido o los olores (enterramiento subterráneo de los contenedores), buscando los siguientes objetivos: maximizar la capacidad de almacenamiento con la mínima ocupación de espacio público, facilitar la implantación y aumento de la recogida selectiva, utilizar sistemas totalmente herméticos que eviten los olores desagradables y permita la aportación durante las 24 horas del día redundando en una mejor calidad del servicio prestado al ciudadano y facilitar la utilización por parte de personas con diferentes limitaciones físicas. Así mismo, las soluciones para cumplir estos objetivos de tratamiento de residuos, deberán evaluar dotaciones y ubicación de los distintos elementos de recogida.

Base 7ª). VARIANTES A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS MÍNIMAS.

No se admitirán variantes sobre la Alternativa Técnica ni sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial la Base 3) hasta la base 6ª, entendiéndose las bases 8ª, como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos.

No se entenderán como variantes, tal como prescribe el art. 131.2.g) LUV, las redelimitaciones o meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación integrada o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión no sea técnicamente susceptible de programación autónoma. Ni las modificaciones derivadas directamente por causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, que serán impuestas por el Ayuntamiento, por motivos de interés general.

Tampoco se entenderán como tales, las derivadas de hechos jurídicos sobrevenidos.

Base 8ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8.1) ANTECEDENTES.

Con carácter general y de acuerdo con el art. 52 del TRLCAP 2/2000, según remisión efectuada por el art. 131.2.f) LUV 16/2005, las prescripciones técnicas serán definidas por referencia a normas nacionales que transpongan normas europeas, a documentos de idoneidad técnica europea o especificaciones técnicas comunes, y en cualquier caso podrán definirse por referencia a normas nacionales que transpongan normas internacionales, a normas nacionales o a otras normas.

Según art. 152 a 155 LUV, los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre

ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento. En ningún caso los proyectos de urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización para la ejecución de actuaciones integradas se rigen por las reglas de iniciativa aplicables a planes parciales y programas. Los que tengan por objeto actuaciones aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica.

Al seleccionar una propuesta de programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá introducir modificaciones en el contenido del proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador.

Si como consecuencia de las modificaciones que el ayuntamiento pretendiera introducir se incrementara el coste de las obras de urbanización en más de un 20% del presupuesto del proyecto originario presentado por un concursante seleccionado como urbanizador, se tendrá que convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación del programa de actuación integrada que se trate.

8.2) DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (Art. 156 LUV).

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

11. Memoria descriptiva de las características de las obras.
12. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.
13. Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:
 - l) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - m) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - n) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - o) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.
 - p) Plantas de la red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.
 - q) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
 - r) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
 - s) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.
 - t) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
 - u) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
 - v) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.
14. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
15. Mediciones.
16. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
17. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
18. Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
19. Estudio de seguridad y salud.
20. Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

Cuando el proyecto de urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica del Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica cerrada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

El presupuesto de ejecución material, incluirá necesariamente una partida de imprevistos a justificar de cuantía aproximada de 1% s/ PEM.

8.3). OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SERÁN LAS SIGUIENTES: (Art. 157 LUV).

De conformidad con el art. 157 LUV, serán las siguientes, entre otras:

- g) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.

- h) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- i) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- j) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- k) Red de alumbrado público.
- l) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

Los proyectos de urbanización para actuaciones integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente programa.

No se incluyen en las presentes bases especificaciones técnicas referidas a productos de una fabricación o procedencia determinada o procedimientos especiales. Especialmente no se indicarán marcas, patentes o tipos, ni se aludirá a un origen o producción determinado, sin que ello enerve la potestad pública municipal en orden a establecer las condiciones urbanísticas y prescripciones técnicas de la urbanización, en virtud de criterios de homogeneización y estandarización, que en tal caso no actuarán como condiciones mínimas de obtener la estandarización y condiciones de calidad de la urbanización en el término municipal de Benimarfull.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la normativa específica en materia de accesibilidad, especialmente el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, que desarrolla la Ley 1/1998, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y la Orden de 9 de junio de 2.004, de la Conselleria de Territorio y vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Se consideran prescripciones técnicas mínimas en cada uno de los capítulos, la normativa sectorial de obligado cumplimiento, así como las siguientes consideraciones, sin perjuicio de los condicionantes técnicos y específicos que se establezcan en la aprobación del proyecto de urbanización:

8. RED VIARIA.

Los viales –calzada y aparcamientos- se proyectarán con la anchura definida en el planeamiento municipal vigente.

Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico del tipo S-20, de 6 cm. de espesor mínimo, sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. De espesor mínimo conjunto. En sus juntas con bordillos de aceras o con aparcamientos se dispondrán ríogolas de hormigón.

Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica, sobre solera de hormigón de 10 cm. como mínimo, que a su vez se dispondrá sobre una doble capa de zahorras ratificales de 30 cm., de espesor conjunto. Se rematarán con bordillos de hormigón, que serán montables en los accesos a parcelas, pasos de peatones, y similares.

En todas las aceras se dispondrá de los correspondientes alcorques y arbolado.

Los viales en su conjunto, tanto calzadas como aparcamientos y aceras se ejecutarán garantizando, en sus niveles, un empalme correcto con los viales preexistentes del polígono colindante.

Antes del inicio de las obras se acreditará la corrección de las previsiones efectuadas en el proyecto, tanto en lo que se refiere a los materiales elegidos como a sus espesores y formas de puesta en obra, mediante la realización de las catas, sondeos y análisis que fueren pertinentes.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE HIDRANTES.

Se proyectará una red de abastecimiento de agua potable a todas las parcelas resultantes, debiendo realizar el mallado correspondiente, de forma que se pueda garantizar el suministro por recorridos alternativos para evitar posibles costes por averías. Esta red estará debidamente conectada a la red colindante existente, ejecutándose acorde a la normativa vigente.

Se utilizará tubería de fundición dúctil de características según norma UNE-EN 545, con clase de espesor K=9, unión flexible (también llamada automática) con junta de estanqueidad de caucho, EPDM o NBR, de características según la norma UNE-EN 681-1. El revestimiento exterior será de cinc metálico aplicado en una capa mínima de 200 g/m², recubierta por una capa de pintura bituminosa de 60 Mm. de espesor mínimo. El revestimiento interior estará realizado con mortero de cemento de características y espesor según UNE-EN 545. Se deberán realizar los ensayos especificados en la norma UNE-EN 545, debiendo adjuntar la documentación justificativa de los mismos proporcionada por el fabricante.

La red de abastecimiento de agua deberá estar preparada para dar servicio a un número a determinar de hidrantes, teniendo en cuenta que se distribuirán de forma que la distancia medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m, así como la exigencia de que los edificios o establecimientos determinados por el apartado 2.5 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, deberán estar protegidos al menos por un hidrante, aumentando esta dotación como mínimo en un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales. Asimismo se deberá tener en cuenta que los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar repartidos por su perímetro, siendo fácilmente accesibles para los vehículos de extinción de incendios, instalándose fuera de los espacios destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, no estando además ninguno de ellos situado a más de 100 m. de un acceso al edificio que protejan. Se señalarán atendiendo a la Norma UNE 23.033. Adicionalmente se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Se deberá justificar que la red hidráulica de abastecimiento a estos hidrantes permita el funcionamiento simultáneo de dos consecutivos durante al menos dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min. y una presión mínima de 10 c.d.a., todo ello según referencias del apartado 2.4 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

También se dispondrán tomas de agua para el baldeo de aceras y calles y para el suministro a camiones o máquinas de riego, estando dotadas de un contador unificado que permita controlar el consumo de agua empleado a estos usos.

Complementariamente a las anteriores, se proyectará una red de riego por goteo para el arbolado de los viales, si éste se proyecta, y una red de riego, por goteo y/o aspersion, para las zonas verdes que se proyecten, en función del tipo de vegetación que se elija. Igualmente estas instalaciones deberán contar con contadores de forma que se pueda controlar en su momento el consumo de agua.

3. SANEAMIENTO.

El saneamiento se proyectará separativo, estableciendo una red de evacuación de aguas fecales, y otra distinta de evacuación de aguas pluviales. Ambas se construirán con tubería de polipropileno corrugado PN 8 atmósferas, unión con junta elástica.

Los pozos de registro de la red de aguas fecales serán, como mínimo, de hormigón prefabricado, con tapas de fundición. Las arquetas de la red de aguas fecales serán sifónicas y se construirán de fábrica de ladrillo macizo o prefabricado. Las rejillas de evacuación de aguas serán de fundición.

La totalidad de los imbornales a instalar deberán ser sifónicos, en el ámbito de la U.E. F-2.

El diámetro y características de las acometidas del alcantarillado serán determinados por el Ayuntamiento. La ejecución de la acometida corresponde al Ayuntamiento o Empresa Autorizada con cargo al propietario.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO URBANO.

El proyecto contemplará la dotación de sendas redes de distribución eléctrica, una en baja tensión y la otra en media tensión, ésta última en anillo, en previsión de la futura demanda de centros de transformación propiedad de abonado.

Ambas se proyectarán con arreglo a la normativa vigente y a las instrucciones correspondientes de la Compañía suministradora. Se dispondrán los centros de transformación que sean necesarios. Los suministros que se prevean en baja tensión se dotarán con las hornacinas correspondientes.

En el caso en que la potencia disponible sea inferior a la necesaria, el proyecto incluirá el suministro de potencia adicional desde la subestación más próxima.

El proyecto contemplará el desvío y soterramiento de cuantas instalaciones existentes sea necesario, en especial si existe línea que discorra sobre los terrenos afectados.

El alumbrado público de viales se proyectará a base de puntos de luz conformados por columnas con alturas a definir en función de los niveles de iluminación finalmente determinados, con luminarias "cut-off" y lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia mínima de 250 w. para la instalación que dé servicio a la zona de calzada y 100 w, para la peatonal en su caso.

El alumbrado público de las zonas verdes se acomodará al tipo de vegetación que se proyecte, utilizando un punto de luz diferenciado del empleado para el alumbrado de viales.

Se deberá prever un suministro específico en baja tensión para dar servicio a la instalación de alumbrado público, instalándose un cuadro con al menos tres salidas, debiendo estar dotada cada una de ellas de doble protección contra cortocircuitos y sobrecargas (una de corte omnipolar y otra unipolar con calibres coordinados de forma que se faciliten las labores de identificación de posibles averías) además de

una protección contra contactos indirectos implementada con diferenciales de reenganche automático. Igualmente se deberá prever la instalación de un reductor de flujo centralizado adecuado a la potencia finalmente instalada.

Por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento se validará el sistema más adecuado para evitar los posibles problemas de averías en estas instalaciones provocados por futuras acciones de los roedores, debiendo éste incidir principalmente sobre los propios conductores y secundariamente en las correspondientes canalizaciones.

Para la ejecución de alumbrado público se deberá tener en cuenta especialmente las prescripciones establecidas por la ITC-BT-09 del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, tanto en sus exigencias a nivel de instalación propiamente dicha como respecto a la correspondiente obra civil.

5. TELECOMUNICACIONES, TELEFONÍA Y DATOS.

Se proyectará una red de conducciones enterradas apta para el tendido de redes de los diferentes operadores de telecomunicaciones que puedan estar interesados en prestar servicio en la zona de actuación. Se deberán prever las conexiones de estas canalizaciones con las instalaciones existentes en su caso.

Se deberán recoger las necesidades, al menos, de los operadores que en el momento de redacción del proyecto de urbanización estén prestando servicio en el municipio o, en su defecto, se justificará documentalmente la renuncia de aquellos operadores que no estén interesados en ofertar sus servicios en la zona de actuación. Adicionalmente y teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, se deberá dar información pública al proyecto de referencia, de forma que aquellos operadores que pudieran estar interesados en dar servicio a la zona pudieran evidenciar su interés de implantación. Considerando lo establecido en el artículo 30.1 se abrirá un período en que se tratará que los diferentes operadores interesados lleguen a un acuerdo voluntario para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras. Caso de que no se llegue a este acuerdo las condiciones del uso compartido se establecerán mediante resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 30.3.

En su momento el Ayuntamiento exigirá que se dejen tubos de reserva adicionales a las necesidades de los operadores que muestren su interés determinando el número concreto en función de la cantidad de operadores que finalmente concurren.

6. ZONAS VERDES.

Las zonas verdes se diseñarán de forma que faciliten tanto su mantenimiento como su posterior disfrute por los usuarios. Se dotarán con infraestructuras de riego por aspersión y/o por goteo, según los tipos de cubierta vegetal que se proyecten.

Se utilizarán, a ser posible, especies autóctonas, y, en todo caso, adaptadas a la climatología de la zona.

7. DISPOSICIÓN GENERAL PARA LAS INSTALACIONES.

Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y ejecutarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie perfectamente identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras, con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán perfectamente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento. En caso de ser imposible atender tales disposiciones el orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue:

Las de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán una encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas. Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera, cerca de la línea de bordillo.

Las conducciones de agua potable y las de riego de alcorques en viales se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten la toma de agua para el riego por baldeo.



Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones serán las siguientes a colocar bajo las aceras si es posible. De no serlo se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras.

Finalmente las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados.

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

8. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La dirección de obras estará compuesta como mínimo, en cuanto a titulación y número, por los siguientes técnicos: un ingeniero de caminos, canales y puertos, un arquitecto y un arquitecto técnico.

La jefatura de obra deberá estar compuesta, como mínimo en cuanto a titulación y número por los siguientes técnicos: un ingeniero técnico de obras públicas y un ingeniero técnico industrial.

8.4 VALORES TIPO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con los artículos 168 y 157 de la LUV y según el siguiente detalle:

Artículo	Concepto	Euros
168.1 LUV.		
Apartado a)	Coste de obras urbanización.	

(apartado b no existe por cuanto no hay edificios o elementos a rehabilitar)

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

BASE 9ª) PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PAI.

Plazo de ejecución de 24 meses desde la aprobación autonómica/municipal de los documentos que precisen para su ejecución, primando como se indicará la reducción sobre dicho plazo estimado.

El urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las bases particulares y en el contrato que suscriba con la administración actuante.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas y penalizaciones que se señalen legalmente en las bases y, en su caso, a resolver el contrato.

Los plazos vendrán fijados en las respectivas bases, primando la reducción sobre el plazo establecido.

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

Relacionado con el párrafo anterior y de acuerdo con el artículo 135.3.f) de la LUV se primará la simultaneidad de la urbanización y la edificación de los solares resultantes, en la forma y porcentaje concreto que se especifique.

3. CALENDARIO DE PLAZOS DEL PROGRAMA.

- g) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al proyecto de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la alternativa técnica.
 - h) El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del empresario constructor, caso de ser necesario, deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del contrato entre el urbanizador y la administración actuante.
 - i) El proyecto de reparcelación deberá someterse a información al público por el urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en este reglamento. A tal efecto el urbanizador deberá presentar ante la administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones reguladas exigibles.
 - j) La presentación de los textos refundidos correspondientes al proyecto de reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.
 - k) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras y, al menos, un Técnico Municipal.
 - l) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 24 meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.
4. Los plazos previstos en el número anterior únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:
- c) En lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.
 - d) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

BASE 10ª) MODELO DE PROPOSICIÓN. SOBRE C.

La proposición expresará el valor ofertado como importe total de las cargas de urbanización, diferenciando los demás conceptos que la integran, excluyendo el importe del impuesto sobre el valor añadido que corresponda, proponiéndose la valoración económica y demás mejoras complementarias, con el contenido que prescribe el art. 127 de la LUV 16/2005 y las presentes Bases particulares.

Se presentará en la forma especificada en el art. 133, en Documento o Sobre cerrado Dos, distinguiéndose de la restante documentación exigida en el apartado 1 del citado precepto (Documento o Sobre Uno), y de la Alternativa Técnica y demás documentación urbanística (Documento o Sobre Tres), todo ello en la forma y contenido regulado en la LUV 16/2005, añadiendo la referencia "Proposición Jurídico-Económica", redactada conforme al modelo que se inserta a continuación, a la que deberá de adjuntar en otros documentos y requisitos en especial los prescritos en art. 127.2 LUV 16/2006.

"Don _____, con DNI nº: _____
natural de _____ provincia de _____, mayor de edad y con domicilio en
_____/_____
teléfono _____ actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta que, enterado del anuncio remitido en fecha _____ y publicado en el (Diario Oficial de la Unión Europea y Diari Oficial de la Generalitat Valenciana), de fechas, respectivamente _____ conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar mediante concurso, en libre y pública concurrencia, el contrato para obtener la condición de agente público "Urbanizador U.E./ F-2 del término de Benimarfull", en los términos expresados en el art. 119 LUV 16/2005" y demás preceptos concordantes del TRLCAP 2/2000, así como de las Bases particulares aprobadas por el Ayuntamiento de Benimarfull, prescripciones técnicas, proyecto de

urbanización, proyecto de seguridad y salud y los instrumentos de planeamiento adjuntos, que han de regir dicha licitación y en la representación que ostenta se compromete a asumir en virtud del contrato administrativo especial a formalizar de acuerdo con el art. 138 LUV; con las siguientes condiciones que configuran la valoración económica de las cargas urbanísticas, mejoras complementarias y plazo de ejecución, en los siguientes términos ajustados al art. 135.4 LUV 16/2005, como contenido mínimo, en su caso, de las respectivas Bases particulares:

1. El importe global de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad, es el de _____ €/m², y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1 LUV;

Coste de las obras enunciadas en el art. 157 _____ euros (PEC), desglosado en partidas o capítulos, que incluirán las mediciones y los precios unitarios, siguientes:

- l) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
- m) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
- n) Mobiliario urbano.
- o) Señalización.
- p) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- q) Red de alcantarillado para aguas residuales.
- r) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- s) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- t) Red de alumbrado público.
- u) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.
- v) Impuesto sobre el valor añadido.

Coste de obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos euros.

Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos..... euros.

Beneficio empresarial del urbanizador euros,% y gastos de gestión, euros%.

9. El coeficiente de canje a efectos de pago en terrenos, de acuerdo con el artículo 127.2.f de la LUV, es de, que resulta de aplicar $K_s = C_s/V_s + C_s$ o $K_t = C_t/V_t + C_t$.

10. Proporción de solares o aprovechamientos a disposición de urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros, es de

11. Proporción de los terrenos propios o de asociados afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa será de

Adjuntando a tal efecto certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a 15 días a la abajo suscrita; o, en su caso, títulos acreditativos del derecho de propiedad o, en su defecto, contrato por el que se otorgue poder bastante para imponer e inscribir la afeción real sobre tales fincas, que se identifican en el plano catastral adjunto.

12. Plazo de ejecución de meses.

13. Restantes magnitudes urbanísticas con incidencia en la determinación de los derechos de adjudicación:

6.1 Parcela mínima de resultado m²s.

6.2 Aprovechamiento subjetivo m²t/m²s.

6.3 Superficie mínima de terreno de origen necesaria para ser adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa m²s.

6.4 La retribución al urbanizador será en (terrenos o en metálico o en forma mixta, fijando, en caso de metálico, el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción).

6.5 La repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada por construcciones y plantaciones, en su caso, se estima en€/m².

14. Mejoras complementarias, de acuerdo con el artículo 124.2 de la LUV, según el siguiente detalle:

Lugar, fecha, y firma del proponente”.

(Todas las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Siendo revisadas cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j de la LUV).

(Donde Ks es el Coeficiente de Canje. Cs, los costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen: Vs el valor del metro cuadrado de suelo de origen. Ct los costes de urbanización por metro cuadrado de techo y Vt el valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar).

BASE 11ª) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES JUNTO CON LA PROPOSICIÓN, VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

11.1) DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.

Podrán presentarse como licitadores para la promoción del programa de actuación integrada mediante gestión indirecta, todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a los criterios de admisión señalados en la LUV 16/2005, y en concreto de acuerdo con las Bases Generales y Particulares de programación e identificados en el anuncio preceptivo del concurso.

No podrán ser urbanizadores ni proponer programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el art. 20 del TRLCAP 2/2000, ni las incompatibilidades específicas previstas por la LUV.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones, además de las previstas según se cita en esta base de acuerdo con el art. 121 LUV, en especial: las agrupaciones de interés urbanístico, las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas, tal como se regula, en especial art. 122 LUV y 24 TRLCAP 2/2000 y concordantes.

Cada uno de los empresarios que componen las agrupación de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas, deberá acreditar su capacidad de obrar; debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión o Agrupación; bastando para acreditar la solvencia económica y financiera, basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros, de acuerdo con el art. 122.3 LUV 16/2005, con sujeción en lo restante a lo regulado en el TRLCAP 2/2000 y desarrollo reglamentario en la materia.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas contenidas en las Bases Generales, Particulares de programación y prescripciones técnicas, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el Ayuntamiento de Benimarfull, en la Secretaría del mismo, donde podrán igualmente obtener copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa de Ordenación del Territorio, tal como se indicará en el preceptivo anuncio del concurso.

Documentación.- Los licitadores presentarán tres Sobres, firmados por los mismos o persona que los represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad concursante, el título del concurso, y contendrán:

- Documento o Sobre uno, con la documentación exigida para tomar parte en el concurso que acredite la personalidad jurídica, la capacidad, solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los arts. 122 1 123 LUV, que se presentará en plica sellada y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el art. 133.1, letras a),b), c), d) y e) LUV.
- Documento o Sobre dos: sobre que incorporará la Proposición Jurídico-Económica y se presentará en plica cerrada, ajustada al modelo que se incluye en las presentes Bases.
- Documento o Sobre tres: la Alternativa técnica presentada a la vista y, adicionalmente, en soporte informático.

Documento o Sobre Uno (Art. 133.1 LUV).

En dicho sobre deberán incluirse necesariamente la documentación siguiente, por la que se acreditará:

a) La personalidad jurídica y capacidad de obrar del concursante, y cuando proceda, su representación, según el siguiente detalle:

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Deberá aportarse poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. En estos supuestos además deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía, sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del comercio, todo ello de acuerdo con el art. 16 del TRLCAP y su desarrollo por el 9 y 10 del Reglamento arriba referenciado.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento nacional de identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente, se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

c) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

Así como la declaración de no incurrir en ningún supuesto de incompatibilidad especial previsto en el art. 121 de la LUV.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento de Benimarfull, una garantía provisional por importe del 2% del presupuesto estimado de las cargas de urbanización del Programa de Actuación fijada por el Ayuntamiento en 19.782€ IVA excluido y que servirá de precio máximo de licitación, de acuerdo con el art. 132.1.h) y 140 de la LUV; y en cualquiera de las formas siguientes:

- Resguardo de la Tesorería municipal, cuando se haya constituido en dinero, valores públicos o valores privados.

- Aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad, bien mediante bastanteo efectuado por la Secretaría del Ayuntamiento o bien, mediante documento formalizado ante la fe pública de Notario.

En defecto de lo anterior, regirá con carácter supletorio el art. 35 del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Programa.

Las proposiciones que se retiren con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

e) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Las empresas extranjeras no comunitarias, además, deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderado o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

f) Acreditación de haber satisfecho la tasa por tramitación de Programas de iniciativa particular.

g) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Documento o sobre 2. (Art. 127 LUV).

Proposición jurídico-económica, en plica cerrada, ajustada al modelo y contenido a que se hace referencia en la Base 10ª).

Documento o Sobre 3. (Art. 126 LUV).

Hace referencia a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación integrada, que contendrá la documentación a que alude el art. 126 de la LUV.

Igualmente en cumplimiento del art. 134 del citado texto legal, deberá de acompañar los instrumentos de planeamiento y de acreditación de la viabilidad de la modificación estructural propuesta, en su caso, incorporando, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los arts. 112 y ss. De la LUV.

A tal efecto deberá adjuntar:

a) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado los avisos a que se refiere el art. 134.4 de la LUV; incorporando a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa de sometimiento a información pública de los documentos previstos en las letras a), f) y, si procede, k) del art. 126 de la citada Ley, así como de la solicitud de la Cédula Territorial de urbanización o informes sectoriales, en su caso, con las demás prescripciones contenidas en el art. 134 precitado.

Deberán incluir el proyecto de edificación en el caso de que el Urbanizador haya ofrecido como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o en Programas de Actuación aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.

Igualmente, la alternativa técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, así como gastos variables, por la concurrencia de ofertas, a que alude el art. 126.j) de la LUV; sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público la Reparcelación.

11.2). DOCUMENTACIÓN A VALORAR.

Tal como se refiere el art. 131.2. k) y 135 de la LUV, la documentación a valorar de acuerdo con los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del programa de actuación integrada, por orden decreciente de importancia, con la ponderación indicada y manteniendo la valoración independiente de los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica, serán los siguientes:

1º. Alternativa Técnica, respecto de la documentación acreditativa de:

(Valoración total Alternativa técnica: 50 puntos).

1. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de la ordenación propuesta (Art. 135.3.a) LUV).

Valoración máxima: 25 puntos.

2. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno. [Art. 135.3.a) LUV].

Valoración máxima: 5 puntos.

3. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. [Art. 135.3.a) LUV].

Valoración máxima: 5 puntos.

4. Cumplimiento de los criterios y objetivos urbanísticos y territoriales señalados en las Bases. [Art. 135.3.a) LUV].

Valoración máxima: 4 puntos.

5. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. [Art. 135.3.a) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

6. Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. [Art. 135.3.d) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

7. Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada. [Art. 135.3.e) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

8. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible. [Art. 135.3.f) LUV].

Valoración máxima: 1,5 puntos.

9. Medios para el control de la cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa. [Art. 135.3.b) LUV].

Valoración máxima: 1 punto.

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

Valoración máxima: 1 punto.

2º Proposición jurídico-económica, se valorará conforme el art. 135.4 LUV, respecto de la documentación acreditativa del:

(Valoración total Proposición jurídico-económica: 50 puntos).

6. coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f). [Art. 135.4.b) LUV].

Valoración: Se concederán 27,5 puntos a la oferta que presente menor coeficiente de cambio, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coeficiente de cambio, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

7. Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. [Art. 135.4.a) LUV], y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1. LUV; estableciéndose los valores tipo de cada una de las cargas en la Base 8ª), y valorándose aquellas que, con respecto a las mismas o mayores calidades de obras de urbanización, asuman costes de urbanización más razonables, es decir, ofrezcan una mejor relación calidad-precio.

Coste de las obras enunciadas en el artículo 157 (PEC), así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración municipal.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.2 El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.3 El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

2.4 Gastos de gestión del Urbanizador.

Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y que se acompañen de un seguro de indemnización por riesgos profesionales que contemplen las más amplias coberturas de contingencias, respecto a daños causados a terceros por la ejecución de las obras, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste o sin acompañar seguro de indemnización, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

8. que las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que se imponen en las presentes Bases particulares, vengan garantizadas como mínimo por un número de propietarios que representen más del 50% del ámbito de la actuación integrada, ponderándose por tramos el incremento de dicho porcentaje, que asegura un cumplimiento más rápido y eficaz de la actuación urbanística y se incardina en el derecho de transformación urbanística del régimen estatuario de la propiedad.

Valoración: Se concederán 5 puntos a la oferta que presente mayor agrupación de propietarios, y 0 puntos a oferta que presente menor agrupación de propietarios, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

9. Menor proporción de solares o aprovechamientos que deben ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa. [Art. 135.4.c) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

10. Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Valoración máxima: 2,5 puntos.

Base 12ª). PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada concursante sólo podrá presentar una proposición, sin que se admitan variantes, sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial base 4ª) hasta la base 7ª), tendiendo la base 8ª), como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste, todo ello tal como regula el precepto 133.2. LUV.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro General de entrada del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de 5 meses, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al diario oficial de la Unión Europea, cuya reseña constará en el propio anuncio, así como en el Diari Oficial de la Generalitat, por aplicación de los principios de publicidad y seguridad jurídica o enviados por correo dentro de dicho plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Base 13ª) DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

Base 14ª CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN PAI. VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

La adjudicación de Programa se realizará a favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de Programación, y en la forma a que alude el Art. 17 de las Bases Generales.

La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será la del 50%. Por lo que en consecuencia, únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las alternativas técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada.

Al seleccionar la Alternativa Técnica y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el ayuntamiento podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, por motivos de interés general.

Base 15ª). FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y GARANTÍA DEFINITIVA A PRESTAR POR EL ADJUDICATARIO DEL PROGRAMA.

De conformidad con el art. 138 de la LUV, la formalización en documento administrativo del contrato para la ejecución del Programa de actuación integrada, bajo la fe pública del Secretario municipal; y su desarrollo, se efectuará en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del citado programa, al adjudicatario. Dicho contrato deberá incluir como mínimo las cláusulas a que hace referencia el apartado 3 del citado art. 138, con especial mención a la letra j) y su remisión al Art. 143, todo ello de la LUV.

Con anterioridad a la citada formalización del contrato, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y de la condición de urbanizador, tendrá que constituir ante el Ayuntamiento la garantía definitiva, por importe del 10% del valor de las cargas de urbanización y que se acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en las Bases Generales; de acuerdo con el Art. 140 de la LUV.

Supletoriamente, en cualquiera de las formas y regulación prevista en el art. 36 y ss. del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

La garantía provisional aportada por quien resulte adjudicatario del Programa se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe ya asegurado por la garantía provisional.

Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

Base 16ª). PRERROGATIVAS MUNICIPALES.

De conformidad con el TRLCAP 2/2000, el municipio de Benimarfull ostenta las prerrogativas que atribuye la misma a las Administraciones Públicas, para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, y, como mínimo, las de interpretar el contrato administrativo suscrito y formalizado en su ejecución; resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público; acordar la resolución de la condición de urbanizador y del contrato y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecido en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

Base 17ª). CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES Y SU CONDICIÓN DE NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa, por los aspirantes, de la sumisión a las Bases Generales y a las presentes Bases Particulares.

Las citadas Bases constituirán normas reguladoras del contrato. El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualesquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Igualmente, la participación en el procedimiento de selección y posterior adjudicación, con la sujeción a las Bases Generales y Particulares, conlleva la asunción por los participantes y posterior adjudicatario de la obligación de renuncia por cualquier indemnización a cargo del municipio de Benimarfull, en concepto de gastos ocasionados por la promoción urbanística y en especial por la redacción de proyectos; no existiendo obligación de su reintegro con cargo al ayuntamiento y menos por la denegación autonómica, en su caso.

La exoneración o renuncia respecto del régimen general de la obligación de reintegro previsto en el art. 137.5 in fine, deberá contenerse igualmente en el contrato administrativo especial a formalizar con el adjudicatario.

El anterior régimen excepcional de renuncia al derecho de indemnización o compensación, se extiende al caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva por el Ayuntamiento de Benimarfull, la sujeción del Programa al régimen de gestión directa. Por lo que el autor de la propuesta, por asunción de las

Bases, renuncia al derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, y a cualquier incremento porcentual como compensación; sin perjuicio de que la propuesta hubiera resultado o no insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración.

Base 18ª). PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del Programa de Actuación, y la posterior formalización del contrato para el desarrollo y ejecución de tales programas, se realizará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente. El plazo para resolver la aprobación del Programa desde la apertura de las proposiciones, no podrá ser superior a 4 meses.

Base 19ª) ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la administración municipal y el agente urbanizador, será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LrJCA 29/98.

Base 20ª). EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su Reglamento de desarrollo y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

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

Base 21ª). CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto de la licitación para la contratación de las obras de urbanización, se estará a lo regulado en el Título III, Capítulo II y en especial en la Sección 2ª, y otros artículos de aplicación de la LUV:

Base 22ª). SUBCONTRATACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Podrán subcontratarse, sin necesidad de licitación pública, las siguientes obligaciones del Urbanizador:

- e) Los levantamientos topográficos.
- f) La redacción del Proyecto de Reparcelación.
- g) La gestión del cobro de las cuotas de urbanización.
- h) Aquellas otras prestaciones accesorias que no estén expresamente sujetas a pública licitación de acuerdo con el Ordenamiento urbanístico valenciano y la legislación reguladora de los contratos de las administraciones públicas, con el límite cuantitativo de las prestaciones a subcontratar establecido en dicha legislación.

Base 23ª. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

23.1) Las penalizaciones por demora, tal como regula el artículo 143.1 LUV, por incumplimiento injustificado de los plazos previstos en las Bases, y en su defecto, en La Ley y normas de desarrollo, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de las Administraciones Públicas.

23.2) De acuerdo con lo previsto en el art. 143 LUV, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos, determinará la resolución del contrato con el municipio de Benimarfull. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración municipal.

23.3) De acuerdo con el art. 143.2 LUV, la imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave en relación con el ámbito Programado será causa de resolución del contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

23.4) La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el Programa, según el artículo 143.2.b) LUV, será causa de resolución del contrato entre el municipio y el urbanizador.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de

retribución, y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la ley Urbanística Valenciana les otorga.

23.5) La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa será causa de resolución del Contrato entre el Municipio y el Urbanizador. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado, y aquellas otras que, de alguna manera, defrauden o falseen la libre competencia, todo ello tal como prevé el artículo 143.2.b) LUV.

23.6) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la Programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, será causa de resolución del Programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del Programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el artículo 143.2.f) LUV.

Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al Urbanizador con cargo al municipio de Benimarfull, en virtud de las presentes Bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa, y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

Base 24ª). DISPOSICIÓN ADICIONAL.

La publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), de la reseña de anuncio de la aprobación de las Bases Particulares de Programación, con referencia a su transcripción íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos Programas, a que se refiere el artículo 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del art. 101.1 del citado texto legal.

Base 25ª). DISPOSICIÓN FINAL.

Las presentes Bases particulares adquieren validez con la aprobación municipal, y su eficacia quedará demorada a la publicación en el BOP y reseña en el DOGV, dada su naturaleza de acto administrativo de carácter general; sin perjuicio de la preceptiva remisión a la Conselleria competente de urbanismo y con independencia del régimen especial de eficacia prevista para los Programas, en virtud de que su alternativa técnica acompañe planes de desarrollo que modifiquen o no la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 137.5 y 6, de la LUV, respectivamente”.

Igualmente se aprueban las Bases Particulares reguladoras para la adjudicación del Programa de actuación indirecta de la unidad de ejecución UE/D (AI-4), cuyo contenido es el siguiente:

BASES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA DE LA UE-D (AI-4) DE BENIMARFULL.

De conformidad con lo establecido en el Art. 131 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en adelante LUV y con el objeto de regular las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afectan tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada por medio de gestión indirecta de la U.E.-D (Sector AI-4), de suelo urbanizable residencial del municipio de Benimarfull se fijan las siguientes determinaciones:

Base 1ª).- OBJETO DE LA PROGRAMACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la programación de una Actuación Integrada en régimen de gestión indirecta, comprensiva de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito U.E.- D de suelo residencial, que cuenta con una superficie de 6.712 m².

El ámbito a desarrollar se encuentra en situado al este del núcleo urbano, entre éste y la colonia de viviendas unifamiliares agrupadas en parcela común; ordenación detallada: de nueva planta, abriéndose un pequeño vial, en fondo de saco, que da servicio a los enclaves de edificación y de equipamiento previstos en la ordenación.

Se trata, pues, de programar una porción de Suelo Urbanizable de Uso residencial, de una superficie de 6.712 m² según el PGOU de Benimarfull. De los 6.712 m² de la UE-D, 3.131 m² corresponden a edificación residencial correspondiente a viviendas unifamiliares agrupadas en parcela común. Los restantes 3.581 m², corresponden a suelo dotacional público, destinándose 1.864 m² a red viaria y 1.717 m² a equipamiento.

En consecuencia, la finalidad de este documento es definir el marco jurídico y administrativo que debe regir la programación de los referidos terrenos y su sujeción a un régimen de gestión indirecta mediante la selección de Agente Urbanizador, determinando los objetivos que persigue la programación del sector y las implicaciones territoriales, urbanísticas y dominicales que de ello se derivan, tanto para la propiedad promotora y afectada como para la Administración actuante.

Las presentes Bases deben interpretarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), el Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y las Bases Generales de Programación aprobadas por este Ayuntamiento.

Base 2ª).- ÁMBITO DE LAS PRESENTES BASES.

Constituye el ámbito del Programa de Actuación Integrada que se propone someter a régimen de gestión indirecta una superficie de terreno de 6.712 m², sitios en término Benimarfull, siendo sus linderos los siguientes:

Por el Norte: Carretera CV-700.

Por el Sur: Piscina municipal y edificac. residenciales.

Por el Este: Edificaciones residenciales

Por el Oeste: C/ Cocentina.

Base 3ª).- NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER CON EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. CRITERIOS Y OBJETIVOS REFERENTES A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.

De acuerdo con el art. 124.1 de la LUV, son objetivos imprescindibles iniciar la transformación jurídica y urbanística de los bienes inmuebles afectados por el PAI, consistente en desarrollar un suelo urbanizable residencial en Benimarfull, constituido por la U.E/D de una superficie de 6.712 m². La actuación se encuentra prevista por el planeamiento, lo que no hace necesario, una justificación específica acerca de su compatibilidad territorial y urbanística.

Tal derecho de transformación, incluido en el régimen estatuario de la propiedad inmobiliaria en la Ley de Suelo 8/2007 (LS), con carácter básico y desarrollado por el capítulo II, del título I, arts. 18 a 26 de la LUV, se incardina en la esfera jurídica privada del propietario del suelo.

En suma, y con el fin de respetar el contenido primario del citado derecho de transformación y su vinculación especial con la propiedad, el Ayuntamiento de Benimarfull prima como un valor o criterio de adjudicación, la adhesión de la propiedad en cualquier proceso urbanístico que se suscriba en el ámbito.

La referida adhesión, en sí misma importante, lo es además en orden a posibilitar un proceso urbanístico ágil y eficaz, así como medio para garantizar una mejor consecución de los fines planteados con la actuación.

Lo anterior confiere un carácter especial y extraordinario que se configura como directriz de las presentes Bases: la existencia de la transformación urbanística con la adhesión de la mayor parte de los propietarios que concuerden en una misma voluntad de planeamiento, ejecución y gestión urbanística que resulte.

Base 4ª).- FICHA DE GESTIÓN.

La transformación jurídica y urbanización de la U.E/D, constituye un paso más en el proceso urbanístico iniciado con el vigente PGOU, de Benimarfull, formulado por el Ayuntamiento, y que fue aprobado definitivamente por la CTU, de Alacant, el 08/06/1998.

El 9 de marzo de 2005 la CTU, se aprueba la 1ª Modificación del PGOU de Benimarfull y fue publicado en el BOP en fecha 27/04/05.

La gestión urbanística se difiere al procedimiento de reparcelación previsto en la Ley, primándose de manera especial la posibilidad de su actuación inmediata a través de la reparcelación voluntaria, en su caso.

Base 5ª) CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.

5.1) CRITERIOS GENERALES

Constituyen criterios y objetivos urbanísticos a cumplir por la actuación integrada y los instrumentos de planeamiento que precise, primándose (en la Base 11) con carácter general y programático los siguientes conceptos:

1º. El establecimiento de las mejores soluciones técnicas en orden a una adecuada y óptima ordenación urbanística y arquitectónica, así como dar solución a los problemas logístico-funcionales (carga y descarga, abastecimiento, recogida de residuos, ubicación de los centros de transformación, etc.).

2º. La adopción de las mejores soluciones a los posibles problemas de tráfico, accesos, salidas y uso fluido de las zonas de aparcamiento.

3º. La mejor forma, localización, ordenación y distribución de las zonas verdes.

4º. La introducción de principios de sostenibilidad, facilitando la implantación de energías renovables, y cuantificando su importancia.

5º. Implantación de infraestructuras, tanto públicas o privadas, superiores a las legalmente exigibles, que mejoren las condiciones.

5.2) CRITERIOS ESPECÍFICOS.

De acuerdo con las bases generales aprobadas por el Ayuntamiento, que constituyen directrices urbanísticas de naturaleza reglamentaria, los criterios urbanísticos mínimos y específicos a tener en cuenta por los concursantes son:

1º. La Actuación Integrada vendrá referida a la programación de la U.E./D.

Buscando a tal efecto, y siendo criterio a primar, una adecuada integración con el entorno, con prolongación de los ejes viarios.

2º. El Instrumento de Planeamiento que se precise, fijará para el área de reparto conformada de acuerdo con el Art. 55.2 LUV, de la referida U.E./D, un aprovechamiento tipo del 0,37m² út./m² S., establecidos en el PGOU.

3º. Establecer igualmente, en consecuencia, con el fin público de mejorar los accesos y dotar de permeabilidad al tráfico rodado; así como de incrementar la dotación de plazas de aparcamiento en condiciones de utilidad pública, un importante número de plazas, que se primará como criterio de adjudicación en la base 11, distinguiendo una baremación, según los siguientes conceptos o criterios que se detallarán: número de plazas, el carácter público y de uso público, y su disposición en superficie.

4º.- La acreditación mediante documento expedido por la Confederación Hidrográfica del Júcar o por informe de una entidad colaboradora autorizadas para el suministro, la suficiencia de recursos hídricos. Asimismo se deberá acreditar por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda la suficiencia de las instalaciones de depuración. Si el tratamiento en las instalaciones municipales no fuera posible, cada sector exterior deberá, individual o conjuntamente con otros sectores o actuaciones urbanísticas, instalar y mantener una estación depuradora propia con un diseño adecuado a la naturaleza y volumen de las aguas residuales a tratar, así como la participación en el pago del suplemento de las infraestructuras de saneamiento que el desarrollo pueda conllevar.

5º.- El urbanizador que debe de garantizar, ante la Administración municipal, la efectiva ejecución de la urbanización, podrá optar entre otorgar una garantía financiera suficiente, prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública, sin que necesariamente constituya primera hipoteca sobre sus terrenos adjudicados a favor de tal urbanizador, o por afectar la o las fincas que perciba como retribución, al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Base 6ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS DOCUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Con carácter general, se consideran prescripciones técnicas mínimas que tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión, las establecidas en la LUV, así como las establecidas en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se

aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Y con carácter general y especial la regulación establecida en el art. 124 de la LUV.

Igualmente, será de cargo de la U.E./D, la conexión e integración adecuada de la urbanización con los servicios públicos existentes. Haciendo en su conjunto, discurrir los nuevos trazados bajo suelo de dominio público, y dotando las nuevas conducciones de los registros que sean necesarios.

El documento que concrete la ordenación y gestión de la zona de actuación, deberá aplicar las prescripciones establecidas en el R.D. 2.177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96", o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente en DB SI 5 intervención de los bomberos.

Se contemplará una ordenación y gestión de los residuos (urbanos) generados por las diferentes actividades que se vayan a implantar en la zona de actuación, de forma que se dé prioridad a las actuaciones tendentes a prevenir y reducir la cantidad de residuos generados, potenciando igualmente el reciclaje y/o valorización atendiendo a los criterios establecidos por la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de residuos de la Comunidad Valenciana. Se implementarán sistemas adecuados que no provoquen incomodidades por el ruido o los olores (enterramiento subterráneo de los contenedores), buscando los siguientes objetivos: maximizar la capacidad de almacenamiento con la mínima ocupación de espacio público, facilitar la implantación y aumento de la recogida selectiva, utilizar sistemas totalmente herméticos que eviten los olores desagradables y permita la aportación durante las 24 horas del día redundando en una mejor calidad del servicio prestado al ciudadano y facilitar la utilización por parte de personas con diferentes limitaciones físicas. Así mismo, las soluciones para cumplir estos objetivos de tratamiento de residuos, deberán evaluar dotaciones y ubicación de los distintos elementos de recogida.

Base 7ª). VARIANTES A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS MÍNIMAS.

No se admitirán variantes sobre la Alternativa Técnica ni sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial la Base 3) hasta la base 6ª, entendiendo las bases 8ª, como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos.

No se entenderán como variantes, tal como prescribe el art. 131.2.g) LUV, las redelimitaciones o meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación integrada o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión no sea técnicamente susceptible de programación autónoma. Ni las modificaciones derivadas directamente por causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, que serán impuestas por el Ayuntamiento, por motivos de interés general.

Tampoco se entenderán como tales, las derivadas de hechos jurídicos sobrevenidos.

Base 8ª) PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8.1) ANTECEDENTES.

Con carácter general y de acuerdo con el art. 52 del TRLCAP 2/2000, según remisión efectuada por el art. 131.2.f) LUV 16/2005, las prescripciones técnicas serán definidas por referencia a normas nacionales que transpongan normas europeas, a documentos de idoneidad técnica europea o especificaciones técnicas comunes, y en cualquier caso podrán definirse por referencia a normas nacionales que transpongan normas internacionales, a normas nacionales o a otras normas.

Según art. 152 a 155 LUV, los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento. En ningún caso los proyectos de urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización para la ejecución de actuaciones integradas se rigen por las reglas de iniciativa aplicables a planes parciales y programas. Los que tengan por objeto actuaciones aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica.

Al seleccionar una propuesta de programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá introducir modificaciones en el contenido del proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador.

Si como consecuencia de las modificaciones que el ayuntamiento pretendiera introducir se incrementara el coste de las obras de urbanización en más de un 20% del presupuesto del proyecto originario presentado por un concursante seleccionado como urbanizador, se tendrá que convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación del programa de actuación integrada que se trate.

8.2) DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (Art. 156 LUV).

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

21. Memoria descriptiva de las características de las obras.
22. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.
23. Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:
 - w) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - x) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - y) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - z) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.
- aa) Plantas de la red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.
- bb) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
- cc) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
- dd) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.
- ee) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
- ff) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
- gg) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.
24. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
25. Mediciones.
26. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
27. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
28. Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
29. Estudio de seguridad y salud.
30. Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

Cuando el proyecto de urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica del Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica cerrada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

El presupuesto de ejecución material, incluirá necesariamente una partida de imprevistos a justificar de cuantía aproximada de 1% s/ PEM.

8.3). OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SERÁN LAS SIGUIENTES: (Art. 157 LUV).

De conformidad con el art. 157 LUV, serán las siguientes, entre otras:

- m) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- n) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- o) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- p) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- q) Red de alumbrado público.
- r) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

Los proyectos de urbanización para actuaciones integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente programa.

No se incluyen en las presentes bases especificaciones técnicas referidas a productos de una fabricación o procedencia determinada o procedimientos especiales. Especialmente no se indicarán marcas, patentes o tipos, ni se aludirá a un origen o producción determinado, sin que ello enerve la potestad pública municipal en orden a establecer las condiciones urbanísticas y prescripciones técnicas de la urbanización, en virtud de criterios de homogeneización y estandarización, que en tal caso no actuarán como condiciones mínimas de obtener la estandarización y condiciones de calidad de la urbanización en el término municipal de Benimarfull.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la normativa específica en materia de accesibilidad, especialmente el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, que desarrolla la Ley 1/1998, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y la Orden de 9 de junio de 2.004, de la Conselleria de Territorio y vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Se consideran prescripciones técnicas mínimas en cada uno de los capítulos, la normativa sectorial de obligado cumplimiento, así como las siguientes consideraciones, sin perjuicio de los condicionantes técnicos y específicos que se establezcan en la aprobación del proyecto de urbanización:

15. RED VIARIA.

Los viales –calzada y aparcamientos- se proyectarán con la anchura definida en el planeamiento municipal vigente.

Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico del tipo S-20, de 6 cm. de espesor mínimo, sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm. De espesor mínimo conjunto. En sus juntas con bordillos de aceras o con aparcamientos se dispondrán ríngolas de hormigón.

Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica, sobre solera de hormigón de 10 cm. como mínimo, que a su vez se dispondrá sobre una doble capa de zahorras artificiales de 30 cm., de espesor conjunto. Se rematarán con bordillos de hormigón, que serán montables en los accesos a parcelas, pasos de peatones, y similares.

En todas las aceras se dispondrá de los correspondientes alcorques y arbolado.

Los viales en su conjunto, tanto calzadas como aparcamientos y aceras se ejecutarán garantizando, en sus niveles, un empalme correcto con los viales preexistentes del polígono colindante.

Antes del inicio de las obras se acreditará la corrección de las previsiones efectuadas en el proyecto, tanto en lo que se refiere a los materiales elegidos como a sus espesores y formas de puesta en obra, mediante la realización de las catas, sondeos y análisis que fueren pertinentes.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE HIDRANTES.

Se proyectará una red de abastecimiento de agua potable a todas las parcelas resultantes, debiendo realizar el mallado correspondiente, de forma que se pueda garantizar el suministro por recorridos alternativos para evitar posibles costes por averías. Esta red estará debidamente conectada a la red colindante existente, ejecutándose acorde a la normativa vigente.

Se utilizará tubería de fundición dúctil de características según norma UNE-EN 545, con clase de espesor K=9, unión flexible (también llamada automática) con junta de estanqueidad de caucho, EPDM o NBR, de características según la norma UNE-EN 681-1. El revestimiento exterior será de cinc metálico aplicado en una capa mínima de 200 g/m², recubierta por una capa de pintura bituminosa de 60 Mm. de espesor mínimo. El revestimiento interior estará realizado con mortero de cemento de características y espesor según UNE-EN 545. Se deberán realizar los ensayos especificados en la norma UNE-EN 545, debiendo adjuntar la documentación justificativa de los mismos proporcionada por el fabricante.

La red de abastecimiento de agua deberá estar preparada para dar servicio a un número a determinar de hidrantes, teniendo en cuenta que se distribuirán de forma que la distancia medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m, así como la exigencia de que los edificios o establecimientos determinados por el apartado 2.5 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, deberán estar protegidos al menos por un hidrante, aumentando esta dotación como mínimo en un hidrante más por cada 10.000 m²

adicionales. Asimismo se deberá tener en cuenta que los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar repartidos por su perímetro, siendo fácilmente accesibles para los vehículos de extinción de incendios, instalándose fuera de los espacios destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, no estando además ninguno de ellos situado a más de 100 m. de un acceso al edificio que protejan. Se señalarán atendiendo a la Norma UNE 23.033. Adicionalmente se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Se deberá justificar que la red hidráulica de abastecimiento a estos hidrantes permita el funcionamiento simultáneo de dos consecutivos durante al menos dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min. y una presión mínima de 10 c.d.a., todo ello según referencias del apartado 2.4 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, o en su caso en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

También se dispondrán tomas de agua para el baldeo de aceras y calles y para el suministro a camiones o máquinas de riego, estando dotadas de un contador unificado que permita controlar el consumo de agua empleado a estos usos.

Complementariamente a las anteriores, se proyectará una red de riego por goteo para el arbolado de los viales, si éste se proyecta, y una red de riego, por goteo y/o aspersión, para las zonas verdes que se proyecten, en función del tipo de vegetación que se elija. Igualmente estas instalaciones deberán contar con contadores de forma que se pueda controlar en su momento el consumo de agua.

3. SANEAMIENTO.

El saneamiento se proyectará separativo, estableciendo una red de evacuación de aguas fecales, y otra distinta de evacuación de aguas pluviales. Ambas se construirán con tubería de polipropileno corrugado PN 8 atmósferas, unión con junta elástica.

Los pozos de registro de la red de aguas fecales serán, como mínimo, de hormigón prefabricado, con tapas de fundición. Las arquetas de la red de aguas fecales serán sifónicas y se construirán de fábrica de ladrillo macizo o prefabricado. Las rejillas de evacuación de aguas serán de fundición.

La totalidad de los imbornales a instalar deberán ser sifónicos, en el ámbito de la U.E./D.

El diámetro y características de las acometidas del alcantarillado serán determinados por el Ayuntamiento. La ejecución de la acometida corresponde al Ayuntamiento o Empresa Autorizada con cargo al propietario.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO URBANO.

El proyecto contemplará la dotación de sendas redes de distribución eléctrica, una en baja tensión y la otra en media tensión, ésta última en anillo, en previsión de la futura demanda de centros de transformación propiedad de abonado.

Ambas se proyectarán con arreglo a la normativa vigente y a las instrucciones correspondientes de la Compañía suministradora. Se dispondrán los centros de transformación que sean necesarios. Los suministros que se prevean en baja tensión se dotarán con las hornacinas correspondientes.

En el caso en que la potencia disponible sea inferior a la necesaria, el proyecto incluirá el suministro de potencia adicional desde la subestación más próxima.

El proyecto contemplará el desvío y soterramiento de cuantas instalaciones existentes sea necesario, en especial si existe línea que discurra sobre los terrenos afectados.

El alumbrado público de viales se proyectará a base de puntos de luz conformados por columnas con alturas a definir en función de los niveles de iluminación finalmente determinados, con luminarias "cut-off" y lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia mínima de 250 w. para la instalación que dé servicio a la zona de calzada y 100 w, para la peatonal en su caso.

El alumbrado público de las zonas verdes se acomodará al tipo de vegetación que se proyecte, utilizando un punto de luz diferenciado del empleado para el alumbrado de viales.

Se deberá prever un suministro específico en baja tensión para dar servicio a la instalación de alumbrado público, instalándose un cuadro con al menos tres salidas, debiendo estar dotada cada una de ellas de doble protección contra cortocircuitos y sobrecargas (una de corte omnipolar y otra unipolar con calibres coordinados de forma que se faciliten las labores de identificación de posibles averías) además de una protección contra contactos indirectos implementada con diferenciales de reenganche automático. Igualmente se deberá prever la instalación de un reductor de flujo centralizado adecuado a la potencia finalmente instalada.

Por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento se validará el sistema más adecuado para evitar los posibles problemas de averías en estas instalaciones provocados por futuras acciones de los

roedores, debiendo éste incidir principalmente sobre los propios conductores y secundariamente en las correspondientes canalizaciones.

Para la ejecución de alumbrado público se deberá tener en cuenta especialmente las prescripciones establecidas por la ITC-BT-09 del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, tanto en sus exigencias a nivel de instalación propiamente dicha como respecto a la correspondiente obra civil.

5. TELECOMUNICACIONES, TELEFONÍA Y DATOS.

Se proyectará una red de conducciones enterradas apta para el tendido de redes de los diferentes operadores de telecomunicaciones que puedan estar interesados en prestar servicio en la zona de actuación. Se deberán prever las conexiones de estas canalizaciones con las instalaciones existentes en su caso.

Se deberán recoger las necesidades, al menos, de los operadores que en el momento de redacción del proyecto de urbanización estén prestando servicio en el municipio o, en su defecto, se justificará documentalmente la renuncia de aquellos operadores que no estén interesados en ofertar sus servicios en la zona de actuación. Adicionalmente y teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, se deberá dar información pública al proyecto de referencia, de forma que aquellos operadores que pudieran estar interesados en dar servicio a la zona pudieran evidenciar su interés de implantación. Considerando lo establecido en el artículo 30.1 se abrirá un período en que se tratará que los diferentes operadores interesados lleguen a un acuerdo voluntario para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras. Caso de que no se llegue a este acuerdo las condiciones del uso compartido se establecerán mediante resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 30.3.

En su momento el Ayuntamiento exigirá que se dejen tubos de reserva adicionales a las necesidades de los operadores que muestren su interés determinando el número concreto en función de la cantidad de operadores que finalmente concurren.

6. ZONAS VERDES.

Las zonas verdes se diseñarán de forma que faciliten tanto su mantenimiento como su posterior disfrute por los usuarios. Se dotarán con infraestructuras de riego por aspersión y/o por goteo, según los tipos de cubierta vegetal que se proyecten.

Se utilizarán, a ser posible, especies autóctonas, y, en todo caso, adaptadas a la climatología de la zona.

7. DISPOSICIÓN GENERAL PARA LAS INSTALACIONES.

Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y ejecutarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie perfectamente identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras, con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán perfectamente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento. En caso de ser imposible atender tales disposiciones el orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue:

Las de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán una encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas. Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera, cerca de la línea de bordillo.

Las conducciones de agua potable y las de riego de alcorques en viales se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten la toma de agua para el riego por baldeo.

Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones serán las siguientes a colocar bajo las aceras si es posible. De no serlo se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras.

Finalmente las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados.

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

8. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La dirección de obras estará compuesta como mínimo, en cuanto a titulación y número, por los siguientes técnicos: un ingeniero de caminos, canales y puertos, un arquitecto y un arquitecto técnico.

La jefatura de obra deberá estar compuesta, como mínimo en cuanto a titulación y número por los siguientes técnicos: un ingeniero técnico de obras públicas y un ingeniero técnico industrial.

8.4 VALORES TIPO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con los artículos 168 y 157 de la LUV y según el siguiente detalle:

Artículo	Concepto	Euros
168.1 LUV.		
Apartado a)	Coste de obras urbanización.	
	PEM	
	13% GG	
	6% BI	
	PEC	
Apartado c)	Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, gastos notaría y registro) Gastos de gestión del urbanizador.	
Apartado e)	Honorarios profesionales que se generen por el Ayuntamiento.	

(apartado b no existe por cuanto no hay edificios o elementos a rehabilitar)

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

BASE 9ª) PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PAI.

Plazo de ejecución de 24 meses desde la aprobación autonómica/municipal de los documentos que precisen para su ejecución, primando como se indicará la reducción sobre dicho plazo estimado.

El urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las bases particulares y en el contrato que suscriba con la administración actuante.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas y penalizaciones que se señalen legalmente en las bases y, en su caso, a resolver el contrato.

Los plazos vendrán fijados en las respectivas bases, primando la reducción sobre el plazo establecido.

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

Relacionado con el párrafo anterior y de acuerdo con el artículo 135.3.f) de la LUV se primará la simultaneidad de la urbanización y la edificación de los solares resultantes, en la forma y porcentaje concreto que se especifique.

5. CALENDARIO DE PLAZOS DEL PROGRAMA.

- m) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al proyecto de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la alternativa técnica.
 - n) El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del empresario constructor, caso de ser necesario, deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del contrato entre el urbanizador y la administración actuante.
 - o) El proyecto de reparcelación deberá someterse a información al público por el urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en este reglamento. A tal efecto el urbanizador deberá presentar ante la administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones reguladas exigibles.
 - p) La presentación de los textos refundidos correspondientes al proyecto de reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.
 - q) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras y, al menos, un Técnico Municipal.
 - r) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 24 meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.
6. Los plazos previstos en el número anterior únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:
- e) En lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.
 - f) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

BASE 10ª) MODELO DE PROPOSICIÓN. SOBRE C.

La proposición expresará el valor ofertado como importe total de las cargas de urbanización, diferenciando los demás conceptos que la integran, excluyendo el importe del impuesto sobre el valor añadido que corresponda, proponiéndose la valoración económica y demás mejoras complementarias, con el contenido que prescribe el art. 127 de la LUV 16/2005 y las presentes Bases particulares.

Se presentará en la forma especificada en el art. 133, en Documento o Sobre cerrado Dos, distinguiéndose de la restante documentación exigida en el apartado 1 del citado precepto (Documento o Sobre Uno), y de la Alternativa Técnica y demás documentación urbanística (Documento o Sobre Tres), todo ello en la forma y contenido regulado en la LUV 16/2005, añadiendo la referencia “Proposición Jurídico-Económica”, redactada conforme al modelo que se inserta a continuación, a la que deberá de adjuntar en otros documentos y requisitos en especial los prescritos en art. 127.2 LUV 16/2006.

“Don _____, con DNI nº: _____
 natural de _____ provincia de _____, mayor de edad y con domicilio en
 _____ C/ _____
 teléfono _____ actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta que, enterado del anuncio remitido en fecha _____ y publicado en el (Diario Oficial de la Unión Europea y Diari Oficial de la Generalitat Valenciana), de fechas, respectivamente _____ conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar mediante concurso, en libre y pública concurrencia, el contrato para obtener la condición de agente público “Urbanizador U.E./D del término de Benimarfull”, en los términos expresados en el art. 119 LUV 16/2005” y demás preceptos concordantes del TRLCAP 2/2000, así como de las Bases particulares aprobadas por el Ayuntamiento de Benimarfull, prescripciones técnicas, proyecto de urbanización, proyecto de seguridad y salud y los instrumentos de planeamiento adjuntos, que han de regir dicha licitación y en la representación que ostenta se compromete a asumir en virtud del contrato administrativo especial a formalizar de acuerdo con el art. 138 LUV; con las siguientes condiciones que configuran la valoración económica de las cargas urbanísticas , mejoras complementarias y plazo de

ejecución, en los siguientes términos ajustados al art. 135.4 LUV 16/2005, como contenido mínimo, en su caso, de las respectivas Bases particulares:

1. El importe global de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad, es el de _____ €/m²t, y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1 LUV;
Coste de las obras enunciadas en el art. 157 _____ euros (PEC), desglosado en partidas o capítulos, que incluirán las mediciones y los precios unitarios, siguientes:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
 - b) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
 - c) Mobiliario urbano.
 - d) Señalización.
 - e) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - f) Red de alcantarillado para aguas residuales.
 - g) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
 - h) Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
 - i) Red de alumbrado público.
 - j) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.
 - k) Impuesto sobre el valor añadido.
 - l) Coste de obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos euros.
 - m) Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos..... euros.
 - n) Beneficio empresarial del urbanizador euros,% y gastos de gestión, euros%.
16. El coeficiente de canje a efectos de pago en terrenos, de acuerdo con el artículo 127.2.f de la LUV, es de, que resulta de aplicar $K_s = C_s/V_s + C_s$ o $K_t = C_t/V_t + C_t$.
17. Proporción de solares o aprovechamientos a disposición de urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros, es de
18. Proporción de los terrenos propios o de asociados afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa será de
Adjuntando a tal efecto certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a 15 días a la abajo suscrita; o, en su caso, títulos acreditativos del derecho de propiedad o, en su defecto, contrato por el que se otorgue poder bastante para imponer e inscribir la afección real sobre tales fincas, que se identifican en el plano catastral adjunto.
19. Plazo de ejecución de meses.
20. Restantes magnitudes urbanísticas con incidencia en la determinación de los derechos de adjudicación:
 - 6.1 Parcela mínima de resultado m²s.
 - 6.2 Aprovechamiento subjetivo m²t/m²s.
 - 6.3 Superficie mínima de terreno de origen necesaria para ser adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa m²s.
 - 6.4 La retribución al urbanizador será en (terrenos o en metálico o en forma mixta, fijando, en caso de metálico, el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción).
 - 6.5 La repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada por construcciones y plantaciones, en su caso, se estima en€/m².
21. Mejoras complementarias, de acuerdo con el artículo 124.2 de la LUV, según el siguiente detalle:
Lugar, fecha, y firma del proponente”.
(Todas las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Siendo revisadas cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j de la LUV).

(Donde Ks es el Coeficiente de Canje. Cs, los costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen: Vs el valor del metro cuadrado de suelo de origen. Ct los costes de urbanización por metro cuadrado de techo y Vt el valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar).

BASE 11ª) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES JUNTO CON LA PROPOSICIÓN, VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

11.1) DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.

Podrán presentarse como licitadores para la promoción del programa de actuación integrada mediante gestión indirecta, todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a los criterios de admisión señalados en la LUV 16/2005, y en concreto de acuerdo con las Bases Generales y Particulares de programación e identificados en el anuncio preceptivo del concurso.

No podrán ser urbanizadores ni proponer programas de actuación integrada las personas en las que concorra alguna prohibición de contratar de las previstas en el art. 20 del TRLCAP 2/2000, ni las incompatibilidades específicas previstas por la LUV.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones, además de las previstas según se cita en esta base de acuerdo con el art. 121 LUV, en especial: las agrupaciones de interés urbanístico, las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas, tal como se regula, en especial art. 122 LUV y 24 TRLCAP 2/2000 y concordantes.

Cada uno de los empresarios que componen las agrupación de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas, deberá acreditar su capacidad de obrar; debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión o Agrupación; bastando para acreditar la solvencia económica y financiera, basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros, de acuerdo con el art. 122.3 LUV 16/2005, con sujeción en lo restante a lo regulado en el TRLCAP 2/2000 y desarrollo reglamentario en la materia.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas contenidas en las Bases Generales, Particulares de programación y prescripciones técnicas, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el Ayuntamiento de Benimarfull, en la Secretaría del mismo, donde podrán igualmente obtener copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa de Ordenación del Territorio, tal como se indicará en el preceptivo anuncio del concurso.

Documentación.- Los licitadores presentarán tres Sobres, firmados por los mismos o persona que los represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad concursante, el título del concurso, y contendrán:

- Documento o Sobre uno, con la documentación exigida para tomar parte en el concurso que acredite la personalidad jurídica, la capacidad, solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los arts. 122 1 123 LUV, que se presentará en plica sellada y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el art. 133.1, letras a), b), c), d) y e) LUV.
- Documento o Sobre dos: sobre que incorporará la Proposición Jurídico-Económica y se presentará en plica cerrada, ajustada al modelo que se incluye en las presentes Bases.
- Documento o Sobre tres: la Alternativa técnica presentada a la vista y, adicionalmente, en soporte informático.

Documento o Sobre Uno (Art. 133.1 LUV).

En dicho sobre deberán incluirse necesariamente la documentación siguiente, por la que se acreditará:

- a) La personalidad jurídica y capacidad de obrar del concursante, y cuando proceda, su representación, según el siguiente detalle:**

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro

Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Deberá aportarse poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. En estos supuestos además deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía, sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del comercio, todo ello de acuerdo con el art. 16 del TRLCAP y su desarrollo por el 9 y 10 del Reglamento arriba referenciado.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento nacional de identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente, se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

c) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 del TRLCAP.

Así como la declaración de no incurrir en ningún supuesto de incompatibilidad especial previsto en el art. 121 de la LUV.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento de Benimarfull, una garantía provisional por importe del 2% del presupuesto estimado de las cargas de urbanización del Programa de Actuación fijada por el Ayuntamiento en 2.248 IVA excluido y que servirá de precio máximo de licitación, de acuerdo con el art. 132.1.h) y 140 de la LUV; y en cualquiera de las formas siguientes:

- Resguardo de la Tesorería municipal, cuando se haya constituido en dinero, valores públicos o valores privados.

- Aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad, bien mediante bastanteo efectuado por la Secretaría del Ayuntamiento o bien, mediante documento formalizado ante la fe pública de Notario.

En defecto de lo anterior, regirá con carácter supletorio el art. 35 del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Programa.

Las proposiciones que se retiren con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán

derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

e) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Las empresas extranjeras no comunitarias, además, deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderado o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

f) Acreditación de haber satisfecho la tasa por tramitación de Programas de iniciativa particular.

g) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Documento o sobre 2. (Art. 127 LUV).

Proposición jurídico-económica, en plica cerrada, ajustada al modelo y contenido a que se hace referencia en la Base 10ª).

Documento o Sobre 3. (Art. 126 LUV).

Hace referencia a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación integrada, que contendrá la documentación a que alude el art. 126 de la LUV.

Igualmente en cumplimiento del art. 134 del citado texto legal, deberá de acompañar los instrumentos de planeamiento y de acreditación de la viabilidad de la modificación estructural propuesta, en su caso, incorporando, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los arts. 112 y ss. De la LUV.

A tal efecto deberá adjuntar:

a) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado los avisos a que se refiere el art. 134.4 de la LUV; incorporando a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa de sometimiento a información pública de los documentos previstos en las letras a), f) y, si procede, k) del art. 126 de la citada Ley, así como de la solicitud de la Cédula Territorial de urbanización o informes sectoriales, en su caso, con las demás prescripciones contenidas en el art. 134 precitado.

Deberán incluir el proyecto de edificación en el caso de que el Urbanizador haya ofrecido como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o en Programas de Actuación aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.

Igualmente, la alternativa técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, así como gastos variables, por la concurrencia de ofertas, a que alude el art. 126.j) de la LUV; sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público la Reparcelación.

11.2). DOCUMENTACIÓN A VALORAR.

Tal como se refiere el art. 131.2. k) y 135 de la LUV, la documentación a valorar de acuerdo con los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del programa de actuación integrada, por orden decreciente de importancia, con la ponderación indicada y manteniendo la valoración independiente de los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica, serán los siguientes:

1º. Alternativa Técnica, respecto de la documentación acreditativa de:

(Valoración total Alternativa técnica: 50 puntos).

11. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de la ordenación propuesta (Art. 135.3.a) LUV).

Valoración máxima: 25 puntos.

12. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno. [Art. 135.3.a) LUV].

Valoración máxima: 5 puntos.

13. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 5 puntos.
14. Cumplimiento de los criterios y objetivos urbanísticos y territoriales señalados en las Bases. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 4 puntos.
15. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. [Art. 135.3.a) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
16. Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. [Art. 135.3.d) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
17. Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada. [Art. 135.3.e) LUV].
Valoración máxima: 2,5 puntos.
18. Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible. [Art. 135.3.f) LUV].
Valoración máxima: 1,5 puntos.
19. Medios para el control de la cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa. [Art. 135.3.b) LUV].
Valoración máxima: 1 punto.
20. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.
Valoración máxima: 1 punto.

2º Proposición jurídico-económica, se valorará conforme el art. 135.4 LUV, respecto de la documentación acreditativa del:

(Valoración total Proposición jurídico-económica: 50 puntos).

- 1.1 coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f). [Art. 135.4.b) LUV].
Valoración: Se concederán 27,5 puntos a la oferta que presente menor coeficiente de cambio, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coeficiente de cambio, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.
- 1.2 Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. [Art. 135.4.a) LUV], y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en el art. 168.1. LUV; estableciéndose los valores tipo de cada una de las cargas en la Base 8ª), y valorándose aquellas que, con respecto a las mismas o mayores calidades de obras de urbanización, asuman costes de urbanización más razonables, es decir, ofrezcan una mejor relación calidad-precio.
Coste de las obras enunciadas en el artículo 157 (PEC), así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración municipal.
Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.
- 2.2 El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.
Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.
- 2.3 El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%.
Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.
- 2.4 Gastos de gestión del Urbanizador.
Valoración: Se concederán 2,5 puntos a la oferta que presente menor coste, y que se acompañen de un seguro de indemnización por riesgos profesionales que contemplen las más amplias coberturas de contingencias, respecto a daños causados a terceros por la ejecución de las obras, y 0 puntos a la oferta que presente mayor coste o sin acompañar seguro de indemnización, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

11. que las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que se imponen en las presentes Bases particulares, vengan garantizadas como mínimo por un número de propietarios que representen más del 50% del ámbito de la actuación integrada, ponderándose por tramos el incremento de dicho porcentaje, que asegura un cumplimiento más rápido y eficaz de la actuación urbanística y se incardina en el derecho de transformación urbanística del régimen estatuario de la propiedad.

Valoración: Se concederán 5 puntos a la oferta que presente mayor agrupación de propietarios, y 0 puntos a oferta que presente menor agrupación de propietarios, ponderando el resto de ofertas de acuerdo con este criterio.

12. Menor proporción de solares o aprovechamientos que deben ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa. [Art. 135.4.c) LUV].

Valoración máxima: 2,5 puntos.

13. Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Valoración máxima: 2,5 puntos.

Base 12ª). PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada concursante sólo podrá presentar una proposición, sin que se admitan variantes, sobre las prescripciones técnicas y urbanísticas contenidas en las presentes Bases, en especial base 4ª) hasta la base 7ª), tendiendo la base 8ª), como condiciones mínimas y la base 9ª), plazos máximos. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste, todo ello tal como regula el precepto 133.2. LUV.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en el Registro General de entrada del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de 5 meses, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al diario oficial de la Unión Europea, cuya reseña constará en el propio anuncio, así como en el Diari Oficial de la Generalitat, por aplicación de los principios de publicidad y seguridad jurídica o enviados por correo dentro de dicho plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Base 13ª) DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

La solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por medio de alguno de los medios relacionados en el art. 122 de la LUV, con las prescripciones especiales en él contenidas.

Respecto de la solvencia técnica y profesional, igualmente se acreditará por uno o varios de los medios y requisitos regulados en el art. 123 de la LUV.

Base 14ª CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN PAI. VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.

La adjudicación de Programa se realizará a favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de Programación, y en la forma a que alude el Art. 17 de las Bases Generales.

La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será la del 50%. Por lo que en consecuencia, únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las alternativas técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada.

Al seleccionar la Alternativa Técnica y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el ayuntamiento podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares, por motivos de interés general.

Base 15ª). FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y GARANTÍA DEFINITIVA A PRESTAR POR EL ADJUDICATARIO DEL PROGRAMA.

De conformidad con el art. 138 de la LUV, la formalización en documento administrativo del contrato para la ejecución del Programa de actuación integrada, bajo la fe pública del Secretario municipal; y su desarrollo, se efectuará en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del citado programa, al adjudicatario. Dicho contrato deberá incluir como mínimo las cláusulas a que hace referencia el apartado 3 del citado art. 138, con especial mención a la letra j) y su remisión al Art. 143, todo ello de la LUV.

Con anterioridad a la citada formalización del contrato, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y de la condición de urbanizador, tendrá que constituir ante el Ayuntamiento la garantía definitiva, por importe del 10% del valor de las cargas de urbanización y que se acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en las Bases Generales; de acuerdo con el Art. 140 de la LUV.

Supletoriamente, en cualquiera de las formas y regulación prevista en el art. 36 y ss. del TRLCAP y en su desarrollo en lo previsto en el Libro I, Título II, Capítulo III, arts. 55 a 65 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

La garantía provisional aportada por quien resulte adjudicatario del Programa se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe ya asegurado por la garantía provisional.

Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

Base 16ª). PRERROGATIVAS MUNICIPALES.

De conformidad con el TRLCAP 2/2000, el municipio de Benimarfull ostenta las prerrogativas que atribuye la misma a las Administraciones Públicas, para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, y, como mínimo, las de interpretar el contrato administrativo suscrito y formalizado en su ejecución; resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público; acordar la resolución de la condición de urbanizador y del contrato y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecido en la LUV y Reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

Base 17ª). CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES Y SU CONDICIÓN DE NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa, por los aspirantes, de la sumisión a las Bases Generales y a las presentes Bases Particulares.

Las citadas Bases constituirán normas reguladoras del contrato. El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualesquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Igualmente, la participación en el procedimiento de selección y posterior adjudicación, con la sujeción a las Bases Generales y Particulares, conlleva la asunción por los participantes y posterior adjudicatario de la obligación de renuncia por cualquier indemnización a cargo del municipio de Benimarfull, en concepto de gastos ocasionados por la promoción urbanística y en especial por la redacción de proyectos; no existiendo obligación de su reintegro con cargo al ayuntamiento y menos por la denegación autonómica, en su caso.

La exoneración o renuncia respecto del régimen general de la obligación de reintegro previsto en el art. 137.5 in fine, deberá contenerse igualmente en el contrato administrativo especial a formalizar con el adjudicatario.

El anterior régimen excepcional de renuncia al derecho de indemnización o compensación, se extiende al caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva por el Ayuntamiento de Benimarfull, la sujeción del Programa al régimen de gestión directa. Por lo que el autor de la propuesta, por asunción de las Bases, renuncia al derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, y a cualquier incremento porcentual como compensación; sin perjuicio de que la propuesta hubiera resultado o no insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración.

Base 18ª). PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del Programa de Actuación, y la posterior formalización del contrato para el desarrollo y ejecución de tales programas, se realizará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente. El plazo para resolver la aprobación del Programa desde la apertura de las proposiciones, no podrá ser superior a 4 meses.

Base 19ª) ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la administración municipal y el agente urbanizador, será el contencioso-administrativo, tal como establece el art. 2.b) de la LrJCA 29/98.

Base 20ª). EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su Reglamento de desarrollo y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

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

Base 21ª). CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto de la licitación para la contratación de las obras de urbanización, se estará a lo regulado en el Título III, Capítulo II y en especial en la Sección 2ª, y otros artículos de aplicación de la LUV:

Base 22ª). SUBCONTRATACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Podrán subcontratarse, sin necesidad de licitación pública, las siguientes obligaciones del Urbanizador:

- i) Los levantamientos topográficos.
- j) La redacción del Proyecto de Reparcelación.
- k) La gestión del cobro de las cuotas de urbanización.
- l) Aquellas otras prestaciones accesorias que no estén expresamente sujetas a pública licitación de acuerdo con el Ordenamiento urbanístico valenciano y la legislación reguladora de los contratos de las administraciones públicas, con el límite cuantitativo de las prestaciones a subcontratar establecido en dicha legislación.

Base 23ª. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

23.1) Las penalizaciones por demora, tal como regula el artículo 143.1 LUV, por incumplimiento injustificado de los plazos previstos en las Bases, y en su defecto, en La Ley y normas de desarrollo, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de las Administraciones Públicas.

23.2) De acuerdo con lo previsto en el art. 143 LUV, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos, determinará la resolución del contrato con el municipio de Benimarfull. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración municipal.

23.3) De acuerdo con el art. 143.2 LUV, la imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave en relación con el ámbito Programado será causa de resolución del contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

23.4) La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el Programa, según el artículo 143.2.b) LUV, será causa de resolución del contrato entre el municipio y el urbanizador.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución, y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la ley Urbanística Valenciana les otorga.

23.5) La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa será causa de resolución del Contrato entre el Municipio y el Urbanizador. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia

de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado, y aquellas otras que, de alguna manera, defrauden o falseen la libre competencia, todo ello tal como prevé el artículo 143.2.b) LUV.

23.6) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la Programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, será causa de resolución del Programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del Programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el artículo 143.2.f LUV.

Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al Urbanizador con cargo al municipio de Benimarfull, en virtud de las presentes Bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa, y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

Base 24ª). DISPOSICIÓN ADICIONAL.

La publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), de la reseña de anuncio de la aprobación de las Bases Particulares de Programación, con referencia a su transcripción íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), producirá los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias y de nuevos Programas, a que se refiere el artículo 101.2 y 103 de la LUV, respectivamente, referido al ámbito a programar y sin perjuicio del efecto suspensivo del propio acuerdo municipal en virtud del art. 101.1 del citado texto legal.

Base 25ª). DISPOSICIÓN FINAL.

Las presentes Bases particulares adquieren validez con la aprobación municipal, y su eficacia quedará demorada a la publicación en el BOP y reseña en el DOGV, dada su naturaleza de acto administrativo de carácter general; sin perjuicio de la preceptiva remisión a la Conselleria competente de urbanismo y con independencia del régimen especial de eficacia prevista para los Programas, en virtud de que su alternativa técnica acompañe planes de desarrollo que modifiquen o no la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 137.5 y 6, de la LUV, respectivamente”.

Lo que se publica a los efectos oportunos.

Benimarfull, a 08 de octubre de 2007

La Alcaldesa,
Fdo: M^a Rosario Recio Vilaplana