

ANUNCIO

Terminado el periodo de información pública de aprobación de las bases particulares que fue publicado en el DOCV n.º. 5781 de fecha 10 de junio de 2008 y no habiéndose producido alegaciones, se procede a la publicación de las bases particulares para la selección y adjudicación del programa de actuación integrada área de reparto n.º. 1 del plan general de ordenación urbana de Beniarres, con el siguiente contenido.:

“BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA AREA DE REPARTO N.º1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENIARRÉS

Base I. Objeto del contrato.

El presente contrato tiene por objeto el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada que se especifica en las presentes bases particulares, en las que se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la actuación denominado P.D.A.I. de desarrollo del Area de reparto n.º1» del vigente plan general. y del establecimiento de los criterios de selección y adjudicación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública, ya sea de promoción de iniciativa pública o de iniciativa privada.

Base II. Régimen jurídico. (artículo 286.1.d) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, y las Bases Generales de Programación aprobadas por este Ayuntamiento de Beniarres.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de, así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación o aquellas normas que las sustituyan.

En materia de vivienda sujeta a régimen de protección pública, ya sea la promoción de iniciativa pública, ya sea la promoción de iniciativa privada, se estará a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de la Generalitat Valenciana, de Vivienda de la Comunidad Valenciana y al Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la vivienda.

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

Base III. Ordenación urbanística vigente. (artículo 131.2.a) Ley Urbanística Valenciana).

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación es la siguiente.:

Planeamiento General: Plan General de Beniarres (BOP 29/12/2001).

Modificación Puntual n.º 2. Desarrollo y Normas Urbanísticas (BOP 26/11/2007)

Parámetros urbanísticos.

Superficie del ámbito: 3.176,00 m² de suelo bruto.

Clasificación: suelo urbano.

Calificación: residencial. Zonas de Ordenación Urbanística: vivienda unifamiliar en edificación aislada y vivienda unifamiliar adosada en alineación a calle.

Aprovechamiento tipo: 1,6265 m²t/m²sb.

Red Primaria: Carretera CV-705, en cuanto a su zona de afección. Plano P.03.

Red Secundaria: Zona verde de juegos S-AL, prolongación del parque P-QL y viario. Plano P.03.

Otros parámetros: como mínimo el 30 % del total de viviendas será de protección oficial.

Base IV. Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada. (artículo 131.2.b) Ley Urbanística Valenciana)

1. Memoria de necesidades.:

Deberá justificarse en la propuesta de programación la necesidad de abordar un desarrollo urbano armónico, bajo un nuevo modelo que signifique una oferta de desarrollo inmobiliario, residencial y terciario de alta calidad, aprovechando al máximo las condiciones naturales y de accesibilidad del territorio, potenciando un modelo de desarrollo urbano sostenible justificando la eficiencia económica, medioambiental y del desarrollo de la ejecución material de las infraestructuras en su carácter de sostenibilidad.

2. Objetivos de la programación:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador estará obligado a.:

- Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación. Así como de las cargas sobre fincas, subrogables o no.
- Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto.
- Efectuar un estudio fehaciente, y documentado, de las parcelas semi-consolidadas, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.
- Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.
- Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.
- Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
- Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes.
- Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.
- Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.

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

c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, en el punto en donde presenten características técnicas adecuadas para satisfacer de forma apropiada los nuevos requerimientos de la Actuación que se pretende, debiendo para ello:

- Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación (carreteras, dominio público hidráulico, y cualquier otro exigible por la legislación vigente)
- Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, saneamiento, telefonía y otras).
- Incluir en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias que fuesen necesarias, para la completa integración y conexión del ámbito, objeto de programación con el resto de la ciudad de Beniarrés y territorio colindante; así como los parques zonas verdes de nueva realización con su entorno urbano contiguo.

A tal efecto, los aspirantes a alcanzar la condición de agente urbanizador deberán proponer la secuencia lógica del desarrollo de la ejecución de toda la obra pública, presentando, de forma obligatoria e inexcusable, un diagrama de barras detallado, por acciones y capítulos, de la ejecución material de todos y cada uno de los tajos de trabajos de obra civil de que consta el proyecto de urbanización y restantes de proyectos específicos (sectoriales y extrasectoriales) para urbanizar completamente la unidad de ejecución y las obras de conexión necesarias, objeto de este pliego de bases particulares.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente, teniendo en cuenta las nuevas exigencias a las edificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Código Técnico de la Edificación, vigente a la publicación de estas bases particulares.

e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración gratuitamente. A estos efectos:

- El Urbanizador efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.
- Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, levantado la correspondiente Acta de entrega.
- Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma deberán ser asumido por todos los propietarios afectados.

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

g) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, incluyendo un cronograma temporal, económico y financiero en el que se indique expresamente el plazo de edificación de los terrenos propiedad del Urbanizador, y muy específicamente los destinados a la construcción de vivienda de protección oficial, o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa.

Obras Generales

Identificación: Son las calles, la zona verde, comprendidos dentro del ámbito definido en los planos de la Modificación Puntual nº 2 y su prolongación hasta la trama urbana existente.

Descripción: Principalmente se trata de viales definidos en el plano de ordenación pormenorizada, de un ancho aproximadamente de entre 5,00 y 9,50 m; cuya sección constructiva viene dimensionada en los mismos planos. Aptos para el tráfico rodado.

El vial de servicio no llevará acera. Todo su ancho irá acabado con el mismo pavimento. Abierto al tráfico rodado. Las instalaciones enterradas y protegidas. Se distinguirá una pequeña banda para diferenciarla como uso peatonal ocasional. Se debe resolver la recogida y canalización de las aguas pluviales.

Características Constructivas:

Viales.:

Bases y firmes. Según normativa PG de carreteras. El mínimo será 20 cm zahorras naturales + 20 cm artificiales + 6 cm aglomerado asfáltico S-12.

Pavimentos: Plaqueta de cemento en acera. Bordillo de hormigón. Rigola de cemento. Rebajes para el acceso de minusválidos, con pastilla antideslizante.

En la zona pública entre los dos bloques de viviendas: adoquinado de hormigón recibido con mortero de cemento sobre solera de hormigón. Para tráfico rodado.

Señalización horizontal y vertical: stop, prohibidos, pasos de cebra, flechas de dirección, bandas de aparcamiento, etc.

Agua potable.: Tubería de polietileno de alta densidad, de 16 at. para consumo humano. Enterrada, embebida en arena. Valvulería y accesorios de fundición. Arquetas registrables.

Bajo calzada con tráfico, se colocarán en vaina de pvc estructural. Protegido con solera de hormigón,

Hidrante subterráneo. Modelo Barcelona.

Boca de riego normalizada de 45 mm. de diámetro nominal con salida de racor de toma 45 mm. y con tapa de fundición gris.

Alcantarillado.: Tubería ligera (pvc, polietileno, prfv, ...) de doble capa, estructural, corrugada. Homologada.

Diámetro mínimo 315 mm. RCE mínimo: 8 kN/m². Con junta elástica. Embebida en gravín.

Pozos de registro. Sobre cimentación de hormigón armado. Diámetro interior: 1'00 metro. Las tapas

serán de fundición gris (UNE 36111) o fundición con grafito esferoidal (UNE 36118) , para tráfico pesado, carga de rotura 40 tm (D-400 Norma EN-124). Marco redondo de 60 cm de luz libre. Sin ventilación.

Red eléctrica baja tensión.: Se redactará de acuerdo a la normativa vigente.

La obra deberá contar con el Proyecto técnico correspondiente aprobado por la Consellería de Industria, Comercio y Energía.

Alumbrado público.: Según normativa vigente.

Alimentación en monofásico. 220 v. Intensidad máxima admitida es de 20 A.

Armarios exteriores de PRFV y grado de protección IP65.

Sistema de puesta en marcha y apagado mediante interruptor crepuscular, acompañado cuando proceda con el temporizador, con desconexión al retardo.

Líneas subterráneas. Cables alojados en conductos de polietileno de doble capa de 75 mm embebidos en arena, bajo solera de hormigón. En cruces, bajo tráfico, los conductos irán embebidos en hormigón.

Iluminación media, superior a 12 lux. Uniformidad superior a 0,50.

Columna: de material no oxidable, según modelo municipal. Cimentación de hormigón mínima: 60x60x60.

Lámparas de vapor de sodio de alta presión 150 w y equipo auxiliar de arranque. Se utilizará ahorro energético utilizando reactancias de doble nivel, u otro sistema que permita la reducción de flujo luminoso.

Se tendrá especial consideración en realizar un alumbrado público que impida la contaminación lumínica, y por lo tanto sea de desarrollo sostenible.

Arquetas: Dimensiones 40x40x60 cm. Paredes de hormigón o ladrillo. Cerco metálico y tapa de fundición dúctil de grafito esferoidal. Fondo tronco-piramidal enlucido, disponiendo un ladrillo panal en la parte más baja, sobre capa de grava.

Red de telefonía.: Según autorización de la compañía suministradora.

Zona de ubicación y dotación de contenedores.: Se preverá dotación para la zona verde, iluminación, red de riego, jardinería autóctona, arbolado con altura de tronco superior a 1,60 m, mobiliario urbano, pavimentos, zonas de juego según normativa,...

Base V. Parámetros urbanísticos (artículo 131.2.c) Ley Urbanística Valenciana).

Los parámetros urbanísticos son los establecidos en:

- Plan General de Beniarrés (BOP 29/12/2001).
- Modificación Puntual nº 2. Desarrollo y Normas Urbanísticas (BOP 26/11/2007)
Ver anexo con ficha de gestión.

Así mismo son de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza municipal reguladora del procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras.
- Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado
- Ordenanza Municipal sobre prevención de la contaminación acústica.
- Ordenanza municipal reguladora de la recogida y gestión de residuos procedentes de la construcción.

Base VI. Criterios y objetivos territoriales (artículo 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)

Los criterios y objetivos territoriales son los siguientes:

Utilización racional del suelo: Integración del proyecto a ejecutar dentro del entorno físico y medioambiental en el que se incardina, en concordancia con los principios y directrices de desarrollo de la ciudad.

Recursos hídricos: las propuestas deberán implantar las infraestructuras encaminadas a un uso adecuado de los recursos hídricos.

Protección del medio natural: las propuestas deberán prever y contener todas las medidas de protección del medio natural, y más específicamente con los terrenos colindantes, parques y con la zona verde que se ejecutará en el ámbito de esta programación.

Patrimonio cultural: las propuestas deberán prever y contener todas las medidas de protección del Patrimonio Cultural, en el caso de que lo haya.

Patrimonio rural: —

Prevención de riesgos naturales o inducidos: Las propuestas deberán prever y contener todas las medidas de prevención de riesgos naturales, y más específicamente con la evacuación de aguas pluviales del ámbito y de las conexiones de su entorno.

Ordenación del litoral: —

Paisaje: deberá realizarse un análisis y estudio detallado (documento integrante del Proyecto de urbanización) de la nueva zonas verde de Area de Juego (SAL) que establece la ordenación pormenorizada aprobada.

Calidad de vida

Mejora de entornos urbanos: integración del proyecto a ejecutar dentro del entorno físico y medioambiental en el que se incardina, en concordancia con los principios y directrices de desarrollo de la ciudad.

Transporte público: —

Equipamientos y dotaciones públicas: ver apartados anteriores.

Acceso a la vivienda: como mínimo el 30 % del total de viviendas será de protección oficial.

Base VII. Criterios de ordenación urbanística (artículo 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana).

Los criterios de ordenación urbanística son los siguientes:

Criterios de ordenación urbanística.:

Zonas verdes: S-AL, con una superficie de 346,00 m2s.

Terciario: Uso compatible. Según normas urbanísticas del Plan General y de la Modificación Puntual nº 2 del mismo.

Dotacional: comprende la zona verde más el viario. Con una superficie de 1.692,67 m²s.

Aparcamiento: según normas urbanísticas del Plan General y Modificación Puntual nº 2.

Densidad de viviendas: aprox. 60 viv/ha.

Parcela mínima: Según normas urbanísticas de la Modificación Puntual nº 2. Zona ADO-AIS= 100 m². Zona ADO = 61,80 m².

Otros: normas urbanísticas de la M. P. nº 2.

Base VIII. Objetivos de edificación privada (artículo 131.2.e) Ley Urbanística Valenciana)

1. Los objetivos de edificación privada son los establecidos en el cuadro siguiente.

2. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios, las condiciones estéticas de la edificación, así como la reserva de aparcamientos, serán los establecidos en los instrumentos de planeamiento que resulten de aplicación y en concreto los establecidos en el cuadro siguiente.

3. Se establece la obligación de simultanear la urbanización y la edificación en el porcentaje mínimo establecido en el cuadro siguiente.

Edificaciones privadas de interés social

Ubicación: las viviendas de protección oficial se ubicarán en el bloque colindante-paralelo a la carretera CV-705; siendo como mínimo el 30 % del total de viviendas.

Descripción: —

Otros

Acceso a la vivienda: Mediante Bases aprobadas por el Ayuntamiento de Beniarrés se establecerán las condiciones para facilitar los procedimientos de selección de personas para su posterior adjudicación y acceso a las viviendas sujetas al régimen de protección pública.

En cuanto a los criterios de selección y a los criterios de baremación para la adjudicación de estas viviendas, éstos se establecerán en las correspondientes Bases, las cuales se regirán por los criterios de selección y baremación establecidos en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la vivienda.

En cuanto al momento temporal de las bases de selección y adjudicación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública, éste tendrá lugar, en tanto se sustancia la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación y, en todo caso, siempre con anterioridad a la obtención de la calificación definitiva de viviendas sujetas a régimen de protección pública; y en tal sentido, la solicitud que se inste para la ejecución de viviendas sujetas a este régimen aportará, conjuntamente, con la de calificación provisional ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, el anuncio y demás requisitos de la convocatoria para la selección y adjudicación de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Condiciones de las parcelas edificables.: Según normas urbanísticas del Plan General y de la Modificación Puntual nº 2 del mismo. Y Base VII.

Simultaneidad de urbanización y edificación: Porcentaje mínimo: Si. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las obras de urbanización deberán contar con todas las instalaciones enterradas y una capa de zahorras extendida y compactada, en todo el ámbito. Con autorización del urbanizador s/ L.U.V.; en este caso, la garantía o aval de las obras de urbanización no será inferior al 50% del presupuesto de licitación de las obras de urbanización, proporcional a la adjudicación de la parcela.

Base IX. Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión (artículo 131.2.f) Ley Urbanística Valenciana).

Los documentos técnicos de ordenación y gestión que deberán ser presentados por el aspirante a urbanizador, así como las prescripciones técnicas y formales que deberán respetarse en su elaboración y presentación ante la Administración (maqueta, soporte digital ...) serán los establecidos en el siguiente cuadro:

Prescripciones técnicas

Plan Parcial: no.

Documento de justificación de integración territorial: no.

Estudio de paisaje: no.

Otros: Proyecto de Urbanización, proyectos específicos, etc, necesarios para la total ejecución de las obras de urbanización del ámbito de programación, del vial e infraestructuras de conexión, y de la zona verde (SAL).

Prescripciones formales.

Maqueta: no.

Soporte papel: sí.

Soporte digital: sí. En Autocad 2000. En Word (fichero DOC) y Excel (fichero XLS).

Base X. Prescripciones técnicas del proyecto urbanización (artículo 131.2.h) Ley Urbanística Valenciana)

El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en el artículo 101 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en el artículo 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Todas las dimensiones serán justificadas mediante cálculos.

Las características técnicas descritas en el Proyecto siempre cumplirán como mínimo las normativas vigentes aplicables, los requerimientos de todas compañías suministradoras y las prescripciones del Ayuntamiento.

Viales.

Bases y firmes. Según normativa PG de carreteras. El mínimo será 20 cm zahorras naturales + 20 cm artificiales + 6 cm aglomerado asfáltico S-12.

Pavimentos: Plaqueta de cemento en acera. Bordillo de hormigón bicapa 12/15 x 25 cm. Rigola de cemento. Rebajes para el acceso de minusválidos, con pastilla antideslizante.

En la zona pública entre los dos bloques de viviendas: adoquinado de hormigón recibido con mortero de cemento sobre solera de hormigón. Para tráfico rodado.

Señalización horizontal y vertical: stop, prohibidos, pasos de cebra, flechas de dirección, bandas de aparcamiento, etc. Con pintura retrorreflectante homologada. Las señales del Código según la normativa vigente del Ministerio de Fomento.

Agua potable.: Tubería de polietileno de alta densidad, de 16 at. para consumo humano. Enterrada, embebida en arena. Valvulería y accesorios de fundición.

Arquetas registrables y drenantes.

Bajo calzada con tráfico, se colocarán en vaina de pvc estructural. Protegido con solera de hormigón,

Hidrante subterráneo. Modelo Barcelona.

Boca de riego normalizada de 45 mm. de diámetro nominal con salida de racor de toma 45 mm. y con tapa de fundición gris.

Alcantarillado.: Tubería ligera (pvc, polietileno, prfv, ...) de doble capa, estructural, corrugada. Homologada.

Diámetro mínimo 315 mm. RCE mínimo: 8 kN/m². Con junta elástica. Embebida en gravín.

Pozos de registro. Sobre cimentación de hormigón armado. Diámetro interior: 1'00 metro. Las tapas

serán de fundición gris (UNE 36111) o fundición con grafito esferoidal (UNE 36118) , para tráfico pesado, carga de rotura 40 tm (D-400 Norma EN-124). Marco redondo de 60 cm de luz libre. Sin ventilación.

Red eléctrica baja tensión.: Se redactará de acuerdo a la normativa vigente.

La obra deberá contar con el Proyecto técnico correspondiente aprobado por la Consellería de Industria, Comercio y Energía.

Alumbrado público.: Según normativa vigente.

Alimentación en monofásico. 220 v. Intensidad máxima admitida es de 20 A.

Armarios exteriores de PRFV y grado de protección IP65.

Sistema de puesta en marcha y apagado mediante interruptor crepuscular, acompañado cuando proceda con el temporizador, con desconexión al retardo.

Líneas subterráneas. Cables alojados en conductos de polietileno de doble capa de 75 mm embebidos en arena, bajo solera de hormigón. En cruces, bajo tráfico, los conductos irán embebidos en hormigón.

Iluminación media, superior a 12 lux. Uniformidad superior a 0,50.

Columna: de material no oxidable, según modelo municipal. Cimentación de hormigón mínima: 60x60x60.

Lámparas de vapor de sodio de alta presión 150 w y equipo auxiliar de arranque. Se utilizará ahorro energético utilizando reactancias de doble nivel, u otro sistema que permita la reducción de flujo luminoso.

Se tendrá especial consideración en realizar un alumbrado público que impida la contaminación lumínica, y por lo tanto sea de desarrollo sostenible.

Arquetas: Dimensiones 40x40x60 cm. Paredes de hormigón o ladrillo. Cerco metálico y tapa de fundición dúctil de grafito esferoidal. Fondo tronco-piramidal enlucido, disponiendo un ladrillo panal en la parte más baja, sobre capa de grava.

Red de telefonía.: Según autorización de la compañía suministradora.

Zona de ubicación y dotación de contenedores.: Se preverá dotación para la zona verde, iluminación, red de riego, jardinería autóctona, arbolado con altura de tronco superior a 1,60 m, mobiliario urbano, pavimentos, zonas de juego según normativa,...

Base XI. Precio de licitación (artículo 286.1.h) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El precio de licitación, iva no incluido, que sirve exclusivamente de base para el cálculo de la garantía provisional, es el establecido en el apartado I del Anexo I, de acuerdo con lo previsto en el artículo 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

Precio de licitación.

En cifra: 350.000 euros.

En letra: trescientos cincuenta mil euros.

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

Se establecen, en el cuadro siguiente los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador:

A) Plazo máximo para la selección del empresario constructor de la obra civil de urbanización, contado desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

B) Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación.

C) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización contado desde la selección del empresario constructor.

D) Plazo máximo de edificación de los solares contado desde la recepción de las obras de urbanización.

Plazos de desarrollo y ejecución del programa.

Plazo total.

Plazos de adjudicación del programa: el plazo máximo de adjudicación de este programa es de 90 días naturales a contar desde el día siguiente al de apertura de las proposiciones.

Selección del empresario constructor: 90 días naturales desde la adjudicación del programa al urbanizador.

Presentación del proyecto de reparcelación: el proyecto de reparcelación deberá presentarse dentro de los 30 días naturales siguientes al transcurso del plazo previsto en el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana y antes de 120 días naturales desde la formalización del contrato para el despliegue y ejecución del programa de actuación integrada.

En todo caso dicho proyecto no se aprobará si previamente no se han suscrito el contrato y depositado las garantías correspondientes. Si el proyecto inicialmente presentado hubiere de modificarse como consecuencia de observaciones introducidas por la administración, el urbanizador deberá respetar el plazo máximo de 30 días naturales para la presentación del documento definitivo.

Iniciación de las obras de urbanización: 30 días naturales desde la aprobación administrativa del proyecto de reparcelación.

Terminación de las obras de urbanización: dentro del plazo de 390 días naturales desde la aprobación administrativa del proyecto de reparcelación.

Recepción por el Ayuntamiento: antes de 60 días naturales desde el ofrecimiento formal para esa recepción que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 205 y concordantes de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

Plazos de garantía: 12 meses desde el acta de recepción.

Recepción definitiva: 1 mes desde la finalización del plazo de garantía.

Plazo máximo de edificación de los solares: si el urbanizador dispusiera de solares, como mínimo el 25% de su superficie deberá ser edificado en el plazo máximo de 1.100 días naturales, desde la aprobación del proyecto de reparcelación.

Prorrogas: los plazos de ejecución serán prorrogables por causa justificada, no imputable al urbanizador, que impida realizar las obras dentro del plazo previsto, previo informe de la Dirección Facultativa correspondiente y de los técnicos municipales. A salvo lo anterior, el incumplimiento de los plazos fijados para la presentación del proyecto de reparcelación dará lugar a la resolución del contrato y de la adjudicación del programa. La demora injustificada en la terminación de la obra dará lugar a la aplicación del régimen general previsto en el artículo 143 de L.U.V.

Base XIII. Capacidad para ser urbanizador.

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

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.

Base XIV. Solvencia económica y financiera (artículo 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:

- a) Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.
- c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

Base XV. Solvencia técnica y profesional (artículo 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, promovidos y gestionados por el concursante.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.
- c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.
- f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.
- g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

2. Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar la documentación solicitada por el Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, debiendo demostrar en este caso ante el ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del programa de actuación integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

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

Base XVI. Garantías.

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, una garantía provisional equivalente al

2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, la cual asciende a la cantidad que se establece en el cuadro siguiente.

2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.

3. La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

4. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, se establece en un 15 por ciento del valor de las cargas del programa, IVA no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

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

Garantías.

Garantía Provisional.

Cifra: 7.000 euros

Letra: siete mil euros.

Garantía Definitiva.

Cifra: 52.500 euros.

Letra: cincuenta y dos mil quinientos euros.

Base XVII. Presentación de proposiciones.

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar, en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de envío del anuncio al D.O.U.E. (Diario Oficial de la Unión Europea), en el Ayuntamiento de Beniarrés de 9.00 a 15.00, sus proposiciones, integradas por tres sobres, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación en idioma castellano o valenciano:

Sobre A. Alternativa Técnica, se presentará abierto.

Sobre B. Proposición Jurídico-Económica, se presentará en sobre cerrado.

La documentación obrante en estos sobres será objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de Urbanizador.

Sobre C. Se presentará con el título de «Documentación » y contendrá la siguiente documentación:

A. Si concurriese una sociedad mercantil, deberá presentar escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil.

Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura pública de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente en Urbanismo.

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

C. Cuando el ofertante actúe en nombre propio y sea empresa individual, deberá presentar D.N.I. o fotocopia legalizada del mismo.

D. Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional en los términos exigidos en la Base XVI.

- E. Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo el hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
- F. Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.
- G. Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.
- H. Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.
- I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, así como el compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, ni formular variantes de planificación, excepto las de carácter meramente técnico de obra civil de urbanización recogidas en la base XX. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

3. Si el último día del plazo de presentación de proposiciones coincidiera con sábado, domingo o festivo, el plazo se prolongará hasta el siguiente día hábil.

4. Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública por el plazo de un mes de los documentos establecidos en el artículo 293.1 y 307 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. A este efecto, los concursantes protocolizarán los documentos señalados anteriormente por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio afectado y depositará una copia de los mismos en la sede del Ayuntamiento, exponiéndolos al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones.

Base XVIII. Contenido mínimo de la alternativa técnica.(artículo 126 de la ley urbanística Valenciana)

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada tendrá el contenido siguiente:

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al presente concurso.

b) Ámbito de la Actuación. Se permitirá la redelimitación del ámbito territorial a programar por parte de la Alternativa Técnica cuando tenga por objeto la ampliación de la red primaria y secundaria prevista en el planeamiento vigente.

En todo caso, se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria y de Red Secundaria que exija la ampliación y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

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

- d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.
- e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- f) Proyecto de urbanización.
- g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.
- h) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.
- i) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.
- j) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.
- k) Si la propuesta de Programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida para tales supuestos en la Ley Urbanística Valenciana.

Deberá contenerse el compromiso del licitador de edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización un porcentaje mínimo establecido en la Base XII.

Base XIX. Proposición jurídico-económica.(art. 127 de la Ley urbanística Valenciana)

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos, de conformidad con lo establecido a continuación:

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

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

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

D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes..

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

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

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

El Ayuntamiento de Beniarrés para garantía de los propietarios englobados en el seno de la actuación, podrá contratar la asistencia técnica necesaria, independiente de la del urbanizador y del constructor, para la aprobación del contrato o/y dirección de las obras de urbanización a cargo de aquellos titulares del programa que obtengan parcelas edificables en el seno del mismo. La previsión de estos gastos constituirá carga del programa y serán como mínimo un 3% del PEM.

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

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

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

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

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

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

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

G) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

Estos datos y ratios, deberán expresarse de forma resumida, según los siguientes cuadros:

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios: ...

Modalidad de retribución: ...

Posibilidad de optar por la retribución en metálico: ...Modo: ...Condiciones: ...Plazo: ...

Derechos de adjudicación: ...Parcela mínima: ...Aprovechamiento subjetivo:

...Superficie mínima de la parcela aportada para ser adjudicatario: ...

Terrenos a disposición del urbanizador: ...Titularidad: ...Identificación registral: ...

Elementos Económicos	EUROS	
CAPITULO I: Costes de Urbanización		
Total Presupuesto de Contrata de la Urbanizacion (sectorial y extrasectorial)		0,00
Total Presupuesto de Contrata de la Urbanizacion (sectorial)	0,00	
Presupuesto de Ejecucion Material de la Urbanizacion (sectorial)	0,00	
a) Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, y red peatonal.	0,00	
b) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.	0,00	
c) Mobiliario Urbano.	0,00	
d) Señalización.	0,00	
e) Redes de Distribución de Agua Potable, de Riego y de Hidrantes Contra Incendio.	0,00	
f) Red de Alcantarillado de Aguas Residuales.	0,00	
g) Sistema de Evacuación de Aguas Pluviales.	0,00	
h) Red de Distribución de Energía Eléctrica, Gasificación y Comunicaciones.	0,00	
i) Red de Alumbrado Público.	0,00	
Gastos Generales de la empresa constructora	0%	0,00
Beneficio de la empresa constructora	0%	0,00
Total Presupuesto de Contrata de la Urbanizacion (extrasectorial)		0,00

Presupuesto de Ejecucion Material de la Urbanizacion (extrasectorial)		0,00	
j) Obras de enlace con 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.		0,00	
k) Canalización Subterránea del barranco del Barranquet.		0,00	
l) Tratamiento de los espacios libres de parques zonas verdes de la red primaria escrita		0,00	
m) Infraestructura de conexión con la red de agua potable del municipio.		0,00	
n) Infraestructura de conexión con la red de alcantarillado del municipio.		0,00	
ñ) Infraestructura de conexión con la red de distribución de energía eléctrica del municipio.		0,00	
o) Infraestructura de conexión con la red de distribución de gasificación del municipio.		0,00	
p) Infraestructura de conexión con la red de telecomunicaciones del municipio.		0,00	
Gastos Generales de la empresa constructora	0 %	0,00	
Beneficio de la empresa constructora	0 %	0,00	

CAPITULO II: Gastos en Proyectos Tecnicos

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)			0,00
Total Proyectos del Ambito Sectorial			0,00
Programa Desarrollo Actuacion Integrada		0,00	
Asesoramiento inmobiliario (tasacion del suelo), tecnico y juridico en la P.E.F.		0,00	
Levantamiento topografico del ambito de la actuacion		0,00	
Plan Parcial		0,00	
Proyecto de Urbanizacion		0,00	
Proyecto y Direccion de las Obras de Urbanizacion		0,00	
Estudio de Seguridad y Salud		0,00	
Proyecto de Reparcelacion		0,00	
Proyectos especificos de Instalaciones		0,00	
Otros		0,00	
Total Proyectos del Ambito Extra Sectorial			0,00
Proyecto de linea aerea de media tension		0,00	
Proyecto de suministro de aguas y deposito acumulador		0,00	
Proyecto de conexión con saneamiento existente		0,00	
Proyecto de Urbanizacion de vial de conexión extrasectorial.		0,00	
Otros		0,00	

CAPITULO III: Gastos Generales

Total Gastos Generales			0,00
Total Gastos Generales			0,00
Publicaciones Oficiales, tasas y suplidos		0,00	
Notarías		0,00	
Registro de la Propiedad		0,00	
Gastos de administracion del Urbanizador		0,00	
Gastos de gestion del Urbanizador		0,00	
Gastos financieros de avales bancarios y fianzas.		0,00	
Gastos de financiacion de la obra urbanizadora		0,00	
Laboratorio de Control de Calidad de la Obra Urbanizadora	0%	0,00	
Otros		0,00	

Total Proyectos del Ambito Extra Sectorial		0,00
Proyecto de linea aerea de media tension		0,00
Proyecto de suministro de aguas y deposito acumulador		0,00
Proyecto de conexión con saneamiento existente		0,00
Proyecto de Urbanizacion de vial de conexión extrasectorial.		0,00
Otros		0,00

CAPITULO IV: Beneficio del Urbanizador		
Total Beneficio del Urbanizador		0,00
Beneficio del Urbanizador por retribucion en metalico (actua de constructor)	0 %	0,00
Beneficio del Urbanizador por retribucion en especie (actua de promotor)	0 %	0,00

Total Cargas de Urbanización		
0,00		
I.V.A.	16%	0,00
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. Incluido		
0,00		
Total Indemnizaciones por vuelo incompatible		
0,00		
Indemnizaciones por viviendas incompatibles	0,00	
Indemnizaciones por plantaciones y cosecha perdida	0,00	
Indemnizaciones por instalaciones y construcciones incompatibles	0,00	
Indemnizaciones por derechos, contratos u obligaciones incompatibles	0,00	
Otras Indemnizaciones	0,00	
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. Incluido e indemnizaciones		
0,00		
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. Incluido e indemnizaciones		
0,00		

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanizacion		
Valor Total del Suelo Urbanizado	0,00	Euros
Cargas Totales de Urbanizacion	0,00	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	0,00	Euros
Valor Unitario de Repercusion del Suelo Urbanizado	0,00	Euros/m2c uso caracteristico U.A.
Cargas Unitaria Repercusion de Urbanizacion	0,00	Euros/m2c uso caracteristico U.A.
Valor Unitario Repercusion del Suelo Sin Urbanizar	0,00	Euros/m2c uso caracteristico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	0,00	Euros/m2 Suelo bruto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanizacion	0,00	Euros/m2 Suelo bruto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	0,00	Euros/m2 Suelo bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	0,00	Euros/m2 Suelo bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanizacion	0,00	Euros/m2 Suelo bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	0,00	Euros/m2 Suelo bruto

Cargas Totales de Urbanización Exteriores (sin IVA)	0,00	Euros
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (sin IVA)	0,00	Euros/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin IVA)	0,00	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin IVA)	0,00	Euros/m2 Suelo bruto

Coefficiente de Retribución del Urbanizador		
Cargas Totales de Urbanización Exteriores	0,00	
I.V.A. 16 %	0,00	
Cargas Totales de Urbanización Exteriores con I.V.A.	0,00	
Valor Total del Suelo Urbanizado	0,00	
Coefficiente de Retribución del Urbanizador	0,00	
con IVA	0,00 %	
sin IVA	0,00 %	

Coefficiente de Retribución del Urbanizador		
Beneficio del Urbanizador	0,00	
Cargas de Urbanización menos Beneficio del Urbanizador	0,00	
Porcentaje de Beneficio Urb/ (Cargas - Beneficio Urb.)	0,00 %	

2. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y fechada.
3. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica.

Base XX. Admisibilidad de variantes. (artículo 131.2.g) de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Únicamente se considerarán variantes las modificaciones de carácter técnico de obra civil de urbanización y nunca las de carácter económico, siempre y cuando, estas últimas no alteren de ninguna forma la ordenación urbanística aprobada.
2. No se considerarán variantes, por lo que serán admisibles en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.
3. En caso de admitirse, cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una única variante.
4. La presentación de una variante en ningún caso legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico- Económica.
5. El Ayuntamiento podrá elegir, de entre la Alternativa original y la variada, aquella que mejor satisfaga los intereses públicos, aplicándosele la Proposición Jurídico-Económica formulada y sin poder modificar en ningún caso el contenido de las Bases Particulares.
6. No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de Programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

Base XXI. Criterios de adjudicación (artículo 286.1.j) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Para la valoración de las proposiciones se constituirá una mesa de contratación según lo dispuesto en el artículo 295 de La Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.

Los criterios de adjudicación son los establecidos en el cuadro siguiente.:

CRITERIOS DE ADJUDICACION	PONDERACIÓN
1.- ALTERNATIVA TÉCNICA	45% S/TOTAL
- CONEXIÓN ADECUADA A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN EN SU ENTORNO.	30%
- RESOLUCIÓN ADECUADA DE LA INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN EN SU ENTORNO	0
- ANÁLISIS Y ESTUDIO DETALLADO(DOCUMENTO INTEGRANTE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN) DE UNIFICACIÓN DEL PAISAJE URBANO, MEJOR ESTRUCTURACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS	0
- CALIDAD TÉCNICA Y DE MATERIALES DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS DE LA URBANIZACIÓN, DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DE PROGRAMACIÓN	35%
- VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN QUE SE COMPROMETA A PROMOVER EL URBANIZADOR. (Se obtendrá en escalones del 3,33%, por cada 10% de porcentaje de viviendas de protección que se comprometa, por encima del porcentaje mínimo)	10%
- INVERSIÓN EN PROGRAMAS DE IMAGEN URBANA Y UNIFICACION DEL PAISAJE URBANO	5%
- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	5%
- COMPROMISO DE EDIFICACION SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN POR ENCIMA DEL MÍNIMO LEGALMENTE EXIGIBLE	8%
- COMPROMISOS ADICIONALES ASUMIDOS VOLUNTARIAMENTE A CARGO DEL URBANIZADOR	6%
- MEDIOS PARA EL CONTROL DE CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE CONSTITUYEN EL OBJETO DEL PROGRAMA	1%
2.- PUNTUACIÓN MÍNIMA DE LA ALTERNATIVA PARA PODER VALORAR LA LA PROPOSICIÓN JURÍDICA ECONÓMICA	70%
3.- PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA	55% S/TOTAL
- MENOR IMPORTE RESPECTO DE REFERENCIAS DE CUADROS DE PRECIOS DE PRÁCTICA USUAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION, EXPRESADA EN EUROS POR METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD	30%
- VALORACION DE LOS TERRENOS A EFECTOS DE FIJAR EL COEFICIENTE DE CAMBIO A EFECTOS DE PAGO EN TERRENOS, JUNTO CON LA MENOR PROPORCION DE SOLARES O APROVECHAMIENTO QUE DEBAN SER PUESTOS A DISPOSICION DEL URBANIZADOR POR MEDIO DE REPARCELACION FORZOSA COMO RETRIBUCIÓN A CUENTA DE TERCEROS CON LOS QUE NO TENGA CONTRATO SUFICIENTE	30%
MAYOR PROPORCION 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 EDIFICACION DERIVADAS DE LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA	35%
- IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN/ EUROS/M CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD)	0%
- COMPROMISOS FINANCIEROS PARA LA EJECUCION DE LAS OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS ASUMIDAS VOLUNTARIAMENTE Y A SU COSTA	5%

Base XXII. Adjudicación del programa (artículo 286.1.g) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva en los términos previstos en la Base XVI de las presentes bases particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva y la de las obras de urbanización complementarias.

Base XXIII. Formalización del contrato

1. En el plazo de 30 días naturales a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la

Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.

2. El contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes. En todo caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán asumidos por el Urbanizador.

3.-Si por causa imputable al Urbanizador no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del mismo, siguiendo a tal efecto el procedimiento establecido En la Ley 30/2007 de Contratos del sector Público

Base XXIV. Dictamen del consejo del territorio y paisaje (artículo 286.1.c) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

En los supuestos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana deberá recabarse el Informe del Consejo del Territorio y Paisaje.

Base XXV. Cumplimiento.

1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo. Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa.

6. El plazo de garantía será de dieciocho meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

Base XXVI. Resolución.

1. Son causas de resolución del contrato las previstas en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, así como las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

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

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

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

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

d) La no formalización del contrato en plazo.

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

- f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.
- g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.
- h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.
- i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
- j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
- k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.
- l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. 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 otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.
- m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar el Programa de Actuación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.
- n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público
- o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.
- p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.
- q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.
- r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
- s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
- t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.
- u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.

v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

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

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

5. La resolución de la adjudicación se acordará por el Ayuntamiento, previa audiencia al Urbanizador por plazo de 10 días hábiles, y previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

Base XXVII. Prerrogativas de la administración (artículo 286.1.e) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Base XXVIII. Jurisdicción competente (artículo 286.1.f) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

BASE XXIX. Aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo urbano (artículo 1 del decreto ley 1/2008, de 27 de junio, del consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo por el que se modifica el artículo 21.2 de la LUV).

En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libre de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por ciento del aprovechamiento tipo.

Beniarrés, 28 de julio de 2008.

El alcalde,

Fdo.: Luis Tomás López.

FICHA DE GESTIÓN MODIFICADA P.G.O.U.
SUELO URBANO AR-1

CARACTERÍSTICAS:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-1
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-1
SUPERFICIE TOTAL:	3.176,00 m ²
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTOS:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	4.450,00 m ² t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:	-
EDIFICABILIDAD TERCIARIO:	-

APROVECHAMIENTO TIPO:	1,6265 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1,6265 m ² t/m ² s

SUPERFICIES:

SUELO LUCRATIVO:	1.483,33 m ²
VIARIO:	1.346,67 m ²
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES:	346,00 m ²

EQUIPAMIENTOS:

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO:

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de conexión:

- Urbanización y conexión hasta al carretera CV-705.
- Características y criterios de urbanización según los servicios técnicos y de mantenimiento municipales.

No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante.

Para el cálculo de la edificabilidad se ha computado el 100% de las plantas bajas, II y III.

No se computa la planta sótano o semisótano.