

ANUNCI DE CONCURS

ANUNCI LICITACIÓ PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UA-5.

APARTAT I: PODER ADJUDICADOR

I.1.- ENTITAT LOCAL ADJUDICATÀRIA DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA:

NOM: Ajuntament dels Poblets

ADREÇA OFICIAL: Av. Jaume I n° 7

LOCALITAT: Els Poblets

CODI POSTAL: 03779

PAÍS: Espanya

UNITAT ADMINISTRATIVA RESPONSIBLE DE LA TRAMITACIÓ : Secretaria-Intervenció

TELÈFON DE CONTACTE: 966474399

FAX DE CONTACTE : 966474287

ADREÇA DE CORREU ELECTRÒNIC : ajuntament@els-poblets.org

POT OBTINDRE'S MÉS INFORMACIÓ EN : Vegeu els punts de contacte mencionats abans.

LES BASES GENERALS I PARTICULARS REGULADORES DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA PODEN OBTINDRE'S EN: Vegeu els punts de contacte mencionats abans.

Les bases generals per a la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada estan publicades ítegrament en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant n° 173 de data 29 de juliol de 2006.

LES OFERTES O SOL·LICITUDS DE PARTICIPACIÓ HAN D'ENVIAR-SE A: Vegeu els punts de contacte mencionats abans.

I.2.- TIPUS DEL PODER ADJUDICADOR I PRINICIPALS ACTIVITATS: Institució regional o local

II.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

II.1) DESCRIPCIÓ

II.1.1) Denominació del contracte establida pel poder adjudicador: Programa d'Actuació Integrada de la unitat d'execució UA-5.

II.1.2) Tipus de contracte i emplaçament de les obres, lloc d'entrega o d'execució :

- Obres

1. Projecte i execució.

Emplaçament principal de les obres : unitat d'execució UA-5 i carrers adjacents.

Codi NUTS : ES521

II.1.3) L'anunci fa referència a un contracte públic

II.1.4) Breu descripció del contracte o adquisició: Programa d'Actuació Integrada de la unitat d'execució UA-5.

II.1.5) Classificació CPV: 45231000

II.1.6) Contracte cobert per l'acord sobre contractació pública (ACP): No

II.1.7) Divisió en lots: No

II.1.8) S'accepten variants?: No

II.2) QUANTITAT O EXTENSIÓ DEL CONTRACTE.

II.2.1) Extensió o quantitat total del contracte: 525.000 €, I.V.A. inclòs.

II.2.2) Opcions: No

II.3) DURACIÓ DEL CONTRACTE O TERMINI D'EXECUCIÓ.

Termini estimat en les bases particulars de programació per al desenvolupament del programa d'actuació integrada: 30 mesos comptadors des de l'adjudicació del contracte.

APARTAT III: INFORMACIÓ DE CARÀCTER JURÍDIC, ECONÒMIC , FINANCER I TÈCNIC.

III.1) CONDICIONS RELATIVES AL CONTRACTE:

III.1.1) Depòsits i garanties exigits:

Totes les proposicions dels interessats per a participar en el concurs del present programa d'actuació integrada han de prestar una garantia provisional equivalent al 2% del pressupost estimat de les càrregues d'urbanització (10.500 €) en els termes i condicions exigits en la normativa que siga aplicable.

L'urbanitzador està obligat a constituir la garantia definitiva la quantia de la qual serà del 10% de les càrregues totals del programa, excloses les despeses a les quals es refereix l'article 168.2 de la LUV.

La forma de constituir aquesta garantia , els supostos als quals respon, la forma de fer-la efectiva , la seua reposició i devolució, s'ajustarà a allò previst a la Llei de Contractes del Sector Públic 13/2007.

III.1.2) Principals condicions de finançament i de pagament o referència a les disposicions que les regulen:

L'agent urbanitzador serà retribuït segons l'art. 167 de la Llei 16/2005 de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana.

III.1.3) Forma jurídica que ha d'adoptar l'agrupació d'operadors econòmics adjudicatària del contracte: Vegeu les bases generals i particulars de programació del programa d'actuació integrada.

III.1.4) Altres condicions particulars a què està subjecta l'execució del contracte : Vegeu les bases generals i particulars de programació del programa d'actuació integrada.

III.2) CONDICIONS DE PARTICIPACIÓ

III.2.1) Situació personal dels operadors econòmics , inclosos els requisits relatius a la inscripció en un registre professional o mercantil: D'acord amb la base 2.15 de les particulars

III.2.2) Capacitat econòmica i financera: D'acord amb la base 2.13 de les particulars

III.2.3) Capacitat tècnica :D'acord amb la base 2.14 de les particulars.

APARTAT IV: PROCEDIMENT

IV.1) TIPUS DE PROCEDIMENT

IV.1) Tipus de procediment: Obert.

IV.2) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

IV.2.1) Criteris d'adjudicació:

De l'alternativa tècnica:

- a) La connexió adequada a les obres d'urbanització de l'actuació en el seu entorn. Amb un pes del 30%.
- b) La qualitat tècnica de les solucions i dels materials proposats per a la urbanització. Amb un pes del 30%.

- c) Número, diseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmeses a algún règim de protecció que es comprometa a promoure l'urbanitzador. Amb un pes del 10%.
- d) Inversió en Programes de restauració paisatjística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, com objectius complementaris del mateix, d'acord amb les directrius establertes en els arts. 30 i 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny. Amb un pes del 10%.
- e) Termini d'execució del programa d'actuació integrada. Amb un pes del 8%.
- f) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt del mínim legalment exigible. Amb un pes del 4%.
- g) Compromisos addicionals assumits voluntàriament i al seu càrrec per l'urbanitzador. Amb un pes del 4%.
- h) Mitjos per al control de cadascuna de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa. Amb un pes del 4%.

De la Proposición Jurídic-econòmica

- a) Menor import respecte de referències de quadres de preus de pràctica usual de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Amb un pes del 25%.
- b) La valoració dels terrenys a efectes de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie i la menor proporció de solars o aprofitament que tinguen que ser posats a disposició de l'urbanitzador per mig de reparcel·lació forçosa com retribució a compte de tercers amb els quals no tinga contracte suficient. Amb un pes del 25%.
- c) Major proporció de terrenys propis o d'associats que tinguen que quedar afectos amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa. Amb un pes del 40%.
- d) Compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i al seu càrrec per l'urbanitzador. Amb un pes del 5%.
- e) Millor oferta econòmica per a l'aplicació de l'ordenança específica del canon d'urbanització dels carrers adjacents. Amb un pes del 5%.

Pes de l'alternativa tècnica i proposició jurídica-econòmica en la valoració final: El pes serà del 50% cadascuna d'elles d'acord amb l'art. 312 ROGTU.

IV.2.2) Es realitzarà una subhasta electrònica?: No

IV.3) INFORMACIÓ ADMINISTRATIVA.

IV.3.1) Número de referència que el poder adjudicador assigna a l'expedient: -

IV.3.2) Publicacions anteriors referents al mateix contracte: -

IV.3.3) Condicions per a l'obtenció de les bases generals i particulars de programació:
Termini de recepció de sol·licituds de documents o d'accès a aquests : 15/08/08 a les 14'00 hores.

Documents subjectes a pagament: No.

IV.3.4) Termini de recepció d'ofertes i sol·licituds de participació: 15/09/08

IV.3.5) Llengua o llengües en què pot redactar-se l'oferta o sol·licitud de participació:
Espanyol i valencià.

IV.3.6) Termini durant el qual el licitador estarà obligat a mantindre la seua oferta:-
IV.3.7) Condicions per a l'obertura de les ofertes: D'acord amb la base 2.20 de les particulars.

APARTAT VI: INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

VI.1) ES TRACTA DE CONTRACTES PERIÒDICS?: No

VI.2) ES RELACIONA EL CONTRACTE AMB UN PROJECTE O PROGRAMA FINANÇAT PER MITJÀ DE FONDS COMUNITARIS? No.

VI.3) INFORMACIÓ ADDICIONAL

Documentació acreditativa de la solvència tècnica, econòmica i financera

La solvència econòmica i financera de l'urbanitzador s'acreditarà per un o algú dels mitjos següents:

- a) Informe d'institucions financeres o si procedeix justificant l'existència d'un segur d'indemnització per riscos professionals
- b) Si es tracta de persones jurídiques presentació dels comptes anuals o de extracte dels mateixos, en el cas en que la publicació d'aquests siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert.
- c) Declaració sobre el volum global de negocis i si procedeix sobre el volum de negocis relacionat amb el desenvolupament i la promoció d'actuacions

La documentació acreditativa de la solvència tècnica de l'urbanitzador s'acreditarà per un o algú dels mitjos següents:

- a) Presentació d'una relació dels programes d'actuació integrada promoguts i gestionats pel concursant.
- b) Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador que vaja a participar en la gestió del programa d'actuació integrada i especialment dels responsable de control de qualitat.
- c) Conforme al disposat en l'article 123 de la LUV i 301 del Reglament, les titulacions acadèmiques i professionals de l'equip tècnic redactor deuran estar integrats, com a mínim, per un Arquitecte o Enginyer Superior i un Llicenciat en Dret.
- d) Declaració que indique la mitja anual de personal amb menció, en el seu cas del grau d'estabilitat en la utilització i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.
- e) Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic amb el qual compte l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.
- f) Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada, incloent els mitjos d'estudi i investigació dels que dispose.
- g) Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada.

Els licitadors estan obligats a sotmetre la documentació a què fa referència l'article 134.1 de la Llei 16/2005 de 30 de desembre , urbanística valenciana (DOGV de 31 de desembre de 2005) i, si és el cas, l'exigida per l'article 307 del Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, aprovat per Decret 67/2006 de 12 de maig, del Consell de la Generalitat (DOGV de 23 de maig de 2006) a informació al públic pel termini d'un mes , en la forma i requisits assenyalats en aquests preceptes . Abans de la publicació de l'esmentat anunci , els licitadors han d'haver remés avís de l'inici del procediment de gestió indirecta del programa d'actuació integrada al domicili fiscal que conste en el cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada , d'acord amb el que disposa l'article 134.4 de la Llei 16/2005 de 30 de desembre, urbanística valenciana (DOGV de 31 de desembre de 2005.)

VI.4) PROCEDIMENTS DE RECURS

VI.4.1) Òrgan competent per als procediments de recurs:

Nom oficial: AJUNTAMENT DELS POBLETS

Adreça fiscal: Av. Jaume I nº 7

Localitat: Els Poblets

Codi postal: 03779

País : Espanya

Unitat administrativa responsable de la tramitació del Programa d'Actuació Integrada:
Secretaria-Intervenció.

Telèfon de contacte: 966474399

Fax de contacte : 966474287

Adreça de correu electrònic de contacte : ajuntament@els-poblets.org.

VI.5) DATA D'ENVIAMENT DEL PRESENT ANUNCI : L'anunci del concurs del Programa d'Actuació Integrada va ser enviat al Diari Oficial de la Unió Europea en data 15/05/2008.

ELS POBLETS a 16 de maig de 2008.

BASES PARTICULARS PER A LA SELECCIÓ DE L'ALTERNATIVA TÈCNICA I ADJUDICACIÓ DE LA CONDICIÓ D'URBANITZADOR DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UA-5, EN ELS POBLETS.

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTS.

El municipi dels Poblets compta com a instrument d'ordenació integral del terme municipal amb Normes Subsidiàries de Planejament Municipal del tipus b, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 10 d'agost de 1.989. Aquestes Normes Subsidiàries van delimitar dins de l'àmbit de sòl urbà fins 26 unitats d'execució entre les quals es troba delimitada concretament la unitat n° 5 dins de la subzona litoral-5 del municipi.

A efectes de desenvolupar dita unitat d'execució UA-5, l'Ajuntament dels Poblets va procedir a tramitar mitjançant gestió directa un Programa d'Actuació Integrada en l'any 2.002 a l'empara de la LRAU que va derivar en data 2 de setembre de 2.002 en l'aprovació definitiva per part del Ple de l'Ajuntament de l'esmentat Programa d'Actuació Integrada. No obstant això la Conselleria competent en Urbanisme va considerar necessari procedir a la tramitació d'una modificació puntual de les Normes Subsidiàries dels Poblets o un Pla de Reforma Interior que recollira els continguts de planejament modificats de la proposta inicialment plantejada.

En base a dit criteri autonòmic, de nou per acord plenari de data 14 d'abril de 2.003 es va deixar sense efecte l'acord plenari de 2 de setembre de 2.002 pel qual s'havia aprovat el Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució UA-5. En conseqüència, per l'Ajuntament es va procedir a tramitar el corresponent expedient d'Homologació i el Pla de Reforma Interior de la UA-5 que finalment ha obtingut la seua aprovació definitiva mitjançant Resolució de la Conselleria de Medi Ambient, Urbanisme i Habitatge de la Generalitat Valenciana de data 8 de setembre de 2.007.

Como s'ha dit, el Programa d'Actuació Integrada formulat inicialment per part de l'Ajuntament data de setembre de 2.002, el transcórrer del temps, més de cinc anys, ha produït com efecte el desfase total de les previsions tècniques en matèria d'obra així com de costes, sent que no existeix la corresponent provisió pressupostària per a atendre-les (article 128.3 LUV). Per això, en interès de la viabilitat del desenvolupament del sector, s'ha adoptat en data 5 de maig de 2008 acord de Ple pel qual es resol canviar a execució indirecta de tal forma que s'encomane a un agent privat el desenvolupament de la UA-5 en règim de concurrència per la via del concurs públic, tot allò en aplicació del disposat pels articles 117.4 i 118.1.a) de la LUV.

1.2. CARÀCTER I ABAST DE LES BASES PARTICULARS.

La regulació que conté la LUV (art. 131) i el ROGTU (arts. 286 i 287) estableix de forma específica i precisa el contingut mínim de les bases particulars reguladores del concurs per a la selecció de l'Agent Urbanitzador, en règim de concurrència, per a

l'execució pública indirecta del planejament, i obliga, com no podria ser d'altra manera, a articular aquest concurs assumint els continguts propis de la legislació urbanística autonòmica i en allò no regulat, norma supletòria, les regles de la legislació bàsica en matèria de contractació pública, en concret la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, partint de la figura del tipus de contracte d'execució d'obra pública. Tot allò és coforme amb el caràcter de "funció pública" que té l'activitat urbanística d'execució del planejament segons la LUV. La fixació de criteris d'adjudicació i bases reguladores constitueixen una garantia dels principis d'igualtat, publicitat i concurrència.

Les presents bases donen especial importància al sistema de relacions entre propietaris i urbanitzador, a la connexió amb les actuacions col·lindants en el terme municipal dels Poblets i a la integració de l'actuació amb els carrers adjacents a la UA-5 en la part no inclosa en la mateixa. De la mateixa forma, estableixen els procediments de formulació de voluntats, terminis i sistema de garanties, que en qualsevol cas, deuen ser observats per tots els licitadors, i també, la forma de retribució a l'Urbanitzador, la qualitat de l'ordenació i de les dotacions públiques.

2.- BASES REGULADORES

2.1 OBJECTE DE LES PRESENTES BASES.

Les presentes Bases Particulars tenen com objectiu la selecció de l'Alternativa Tècnica i adjudicació de la condició d'Urbanitzador de la Unitat del Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució UA-5, en Els Poblets, d'acord amb les característiques que figuren en aquestes Bases, així com les Bases Generals per a la Gestió Indirecta de Programes d'Actuació Integrada en el municipi dels Poblets aprovades per l'Ajuntament Ple en data 12 de juliol de 2006 i publicades en el BOP nº 173 de 29 de juliol de 2006.

A l'Ajuntament li assisteix el dret de fiscalitzar l'actuació de l'Urbanitzador i de l'Empresari-constructor de les obres en concret, supervisar tots els projectes que presente l'Urbanitzador, l'execució de les obres i els assajos i anàlisi de materials i unitat d'obra designant, a aquest efecte, un facultatiu superior competent, les instruccions tècniques a les quals se sotmetran tant l'Urbanitzador com l'empresari constructor, disposant el que estime escaient a aquest efecte, i els honoraris tècnics els quals seran sufragats per l'Urbanitzador a càrrec de les despeses de gestió.

De la mateixa manera, assumeix l'Urbanitzador que tots els projectes d'execució d'obres, instruments d'ordenació i de gestió, abans de ser aprovats per l'Ajuntament, es demanaran per part d'aquest la corresponent assistència tècnica externa, les despeses d'acord amb el contracte que se subscriurà, també seran assumides per l'Urbanitzador. S'integren en aquesta contractació externa de serveis jurídics per part de l'Ajuntament: l'informe i selecció de l'Urbanitzador, l'informe del Projecte de Reparcel·lació, el lliurament de quotes d'urbanització i tots aquells actes administratius amb efectes front a tercers que necessiten del preceptiu informe de l'Ajuntament amb anterioritat a l'adopció d'una resolució i sense perjudici dels informes dels tècnics municipals. Les assistències externes són a càrrec de les despeses de gestió.

Resultarà competent l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu per a conèixer les qüestions que puguen sorgir en la preparació, resolució i execució del contracte entre l'Administració i l'Urbanitzador.

2.2 RÈGIM JURÍDIC

El present contracte té naturalesa jurídica especial, i es regirà per les disposicions contingudes en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat per Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell de la Generalitat, les clàusules contingudes en les presents Bases Particulars de programació, així com les Bases Generals aprovades per l'Ajuntament.

Seràn d'aplicació supletòria les disposicions contingudes en la Llei de Contractes del Sector Públic, Llei 30/2007, així com les normes de Dret Comunitari i demés disposicions que regulen la contractació administrativa de les entitats locals que li siguen d'aplicació.

En cas de contradicció, l'ordre de prelación serà el següent: Bases Particulars de programació, Bases Generals de programació, i contracte per al desenvolupament i execució del Programa d'Actuació Integrada.

2.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació de les presents bases particulars per a la selecció de l'alternativa tècnica i adjudicació de la condició d'urbanitzador del Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució UA-5 compta amb una superfície de 11.595,04 m². Lindant al Nord, amb el desllinde del domini públic marítim terrestre retranquejat 6 metres cap al Sud respecte del que es trobava en vigor en 1.989; al Sud, amb el Camí Reial de Gandia; a l'Est, amb C/ 10, Pda. Sorts de la Mar i C/ 9 Pda. Sorts de la Mar; a l'Oest, amb C/ 7 Pda. Platja Almadrava i C/ 9 Pda. Sorts de la Mar.

S'incorpora, com annex I, la fitxa de planejament de la Unitat d'Execució UA-5.

2.4 ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

L'ordenació urbanística vigent en l'àmbit de l'Actuació Integrada resulta ser la determinada per les Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal del tipus b, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant el 10 d'agost de 1989 i el Pla de Reforma Interior de la UA-5, assenyalada en el punt 1.1 Antecedents de la Memòria Justificativa.

2.5 OBJECTIUS DE LA PROGRAMACIÓ

Objectius imprescindibles.

Els programes han de contindre les previsions necessàries per a complir els següents objectius, segons l'article 124 de la Llei Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de desembre:

- a) Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades.
- b) Urbanitzar completament la unitat d'execució que constitueix l'objecte del programa en un termini d'un any i mig des de l'aprovació de la reparcel·lació i realitzar les obres públiques addicionals que siguen necessàries per a complir el que disposen els apartats següents amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.
- c) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, energia, comunicació i serveis públics existents.
- d) Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en les quals serà necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de serveis existents i exigibles reglamentàriament. En concret, la proposta d'ordenació deurà donar solució a l'evacuació d'aigües pluvials de l'àmbit i a les connexions de l'entorn

- e) Obtindre el sòl dotacional públic de l'àmbit d'actuació, o adscrit a la mateixa, a favor de l'administració gratuïtament.
- f) Obtindre l'aprofitament que legalment correspon amb destí al patrimoni públic del sòl, a favor de l'administració actuant de forma gratuïta, sense perjudici de les obligacions legals de suportar les càrregues d'urbanització corresponents a la cessió.
- g) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'actuació entre els afectats.
- h) S'establirà el termini d'un any per a edificar els solars resultants de l'actuació urbanitzadora amb possibilitat de pròrroga de fins quatre anys.

Objectius complementaris

- a) La urbanització conjunta dels carrers adjacents que delimiten l'àmbit de la unitat i que es troben fora de l'àmbit de la mateixa i que completen els serveis de les edificacions col·lindants per a la seua conversió en solar i que se sufraguen mitjançant l'aplicació d'ordenança específica de canon d'urbanització, el beneficiari del qual serà el mateix agent urbanitzador que se selecciona en el concurs que regula aquestes bases.
- b) El programa podrà incloure, si procedeix, altres objectius complementaris amb un cost que serà assumit per l'urbanitzador sense repercutir-lo als propietaris de terrenys afectats, tals com la realització, baix condicions i terminis específics, d'obres particulars que tinguen especial interès social o la implantació d'instal·lacions recreatives o esportives privades o d'obres públiques accessòries susceptibles de concessió i que per raons tècniques tinguen que executar-se junt a les principals del programa o l'execució de programes de restauració paisatjística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa conforme a les directrius establertes en la Llei 4/2004 de 30 de juny d'ordenació del territori i protecció del paisatge i Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana 120/2006, d'11 d'agost.
- c) L'edificació dels terrenys propietat de l'urbanitzador o d'altres propietaris adherits a la seua iniciativa, en terminis més breus que els establerts pel programa.

2.6 FITXA DE GESTIÓ

S'incorpora a aquestes bases, com annex II, la fitxa de gestió corresponent el contingut de la qual deurà ser respectat per les propostes de programació, sense que s'admetisquen alteracions en la delimitació de la unitat d'execució, amb excepció feta de la incorporació de terrenys externs per a connexió amb la xarxa viària externa i corresponents a l'objectiu complementari regulat en l'apartat a) de l'article anterior, en el punt sobre objectius complementaris. Les alternatives tècniques que ignoren aquesta prohibició es refutaran.

2.7 PRESCRIPCIONS TÈCNiques DELS DOCUMENTS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ EXIGIBLES

Els documents d'ordenació i gestió deuran redactar-se amb estricta observància de les prescripcions tècniques imposades per la Llei Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de desembre i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística 67/2006, de 19 de maig.

2.8 ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES

No seran admeses variacions a l'ordenació detallada, ni a les Normes Urbanístiques de l'ordenació detallada del sector.

2.9 PRESCRIPCIONS TÈCNiques DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització deurà definir els detalls tècnics amb precisió suficient per a que pugui ser executat, eventualment, baix la direcció de Tècnic distint al seu redactor original, deguent complir amb l'establert en la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic. No podran modificar les previsions del Pla que desenvolupa. En cap cas, podrà contindre determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació. Comprendrà tots cadascú dels documents assenyalats en l'art. 156.1 de la Llei Urbanística Valenciana i en l'article 350 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

El projecte d'urbanització contemplarà la connexió i integració adequada de la urbanització amb les xarxes d'infraestructura, d'energia, comunicacions i serveis públics existents, segons l'article 350 ROGTU

Complirà els condicionaments de connexió de les fitxes de gestió.

Complirà la normativa de les Normes Subsidiàries, en quant als projectes d'urbanització, i dels concessionaris d'infraestructura que servisquen al municipi.

2.10 TERMINIS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PROGRAMA

S'estableixen els següents terminis màxims per a l'execució de les següents actuacions per parte de l'urbanitzador:

- a) Termini d'adjudicació del programa: El termini màxim d'adjudicació d'aquest Programa és de 2 mesos comptador des de el dia següent al d'apertura de les proposicions.
- b) Projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació deurà presentar-se, en el seu cas, dins del mes següent al transcurs del termini previst en l'art. 167.3 del la LUV i abans de quatre mesos des de la formalització del contracte per al desenvolupament i execució del Programa per a l'Actuació Integrada. En tot cas dit projecte no s'aprovarà si prèviament no s'han subscrit el contracte i dipositat les garanties corresponents. Si el projecte inicialment presentat haguera de modificar-se com a conseqüència d'observacions introduïdes per l'administració, l'urbanitzador deurà respectar el termini màxim d'un mes per a la presentació del document definitiu.
- c) Execució material de les obres d'urbanització:
Inici: 1 mes des de que tinga ferma, en via administrativa el Projecte de Reparcel·lació.
Terminació: En tot cas dins del termini d'un any i mig des de que tinga ferma, en via administrativa el Projecte de Reparcel·lació.
Recepció per l'Ajuntament: abans de 3 mesos des de l'ofriment formal per a la recepció d'acord amb la Llei de Contractes del Sector Públic.
Termini de garantia: 12 mesos des de l'acta de recepció.
Recepció definitiva: 1 mes des de la finalització del termini de garantia.
El termini d'execució serà prorrogable per causa justificada, no imputable a l'urbanitzador, que impedisca realitzar les obres dins del termini previst, tot això previ informe de la Direcció facultativa corresponent

2.11 PRESSUPOST ESTIMAT DEL PROGRAMA

La Corporació fixa les càrregues del present Programa en la quantitat de CINQ CENTS VINT-I-CINC MIL EUROS.- (525.000,00 €) (I.V.A. inclòs) que, servirà de preu màxim de la licitació

El coeficient màxim de canvi s'estableix en el 50%

Igualment el preu màxim d'aplicació de l'ordenança específica del canon d'urbanització per a sufragar l'execució de les obres d'urbanització dels carrers adjacents a la unitat d'execució UA-5 dels Poblets serà de 318.897,70 €

2.12 CAPACITAT PER A SER URBANITZADOR

- a) Podran participar en el concurs per a la selecció i adjudicació del present Programa d'Actuació Integrada totes les persones, naturals o jurídiques,

espanyolas o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietaris dels terrenys afectats i reuneixen les condicions de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigible segons les presents Bases.

- b) En cap cas podran ser urbanitzadors ni promoure Programes d'Actuació Integrada les persones en les quals concurren alguna prohibició de contractar de les previstes en la Llei de Contractes del sector Públic.

2.13 SOLVÈNCIA ECONÒMICA FINANCERA

La solvència econòmica i financera de l'urbanitzador s'acreditarà per un o algú dels mitjos següents:

- a) Informe d'institucions financeres o si procedeix justificant l'existència d'un segur d'indemnització per riscos professionals
- d) Si es tracta de persones jurídiques presentació dels comptes anuals o de extracte dels mateixos, en el cas en que la publicació d'aquests siga obligatòria en la legislació del país on l'aspirant a urbanitzador estiga establert.
- e) Declaració sobre el volum global de negocis i si procedeix sobre el volum de negocis relacionat amb el desenvolupament i la promoció d'actuacions

2.14 SOLVÈNCIA TÈCNICA I PROFESSIONAL

La documentació acreditativa de la solvència tècnica de l'urbanitzador s'acreditarà per un o algú dels mitjos següents:

- h) Presentació d'una relació dels programes d'actuació integrada promoguts i gestionats pel concursant.
- i) Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador que vaja a participar en la gestió del programa d'actuació integrada i especialment dels responsable de control de qualitat.
- j) Conforme al disposat en l'article 123 de la LUV i 301 del Reglament, les titulacions acadèmiques i professionals de l'equip tècnic redactor deuran estar integrats, com a mínim, per un Arquitecte o Enginyer Superior i un Llicenciat en Dret.
- k) Declaració que indique la mitja anual de personal amb menció, en el seu cas del grau d'estabilitat en la utilització i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.

- l) Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic amb el qual compte l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.
- m) Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada, incloent els mitjos d'estudi i investigació dels que dispose.
- n) Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desenvolupament i execució del programa d'actuació integrada.

2.15 PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

Les proposicions dels interessats per a participar en el concurs d'un Programa d'Actuació Integrada es deuran d'ajustar al model que s'estableisca en les presents bases particulars i inclouran els documents que s'establisquen en les mateixes, d'acord amb els articles 126 i 127 LUV i deuran de presentar-se en secretaria en horari de 9:00 a 14:00 hores en dos sobres tancats, que podran estar lacrats, identificats en l'exterior amb la indicació del concurs al qual concorren i signats pel licitador o el seu representant assenyalant el seu nom i cognoms o raó social, domicili, telèfon i fax.

Els concursants tindran que incorporar a les seues propostes de programa un acta notarial acreditativa del sotmetiment a informació pública dels documents assenyalats en les lletres a, f, i si procedeix, k de l'article 126 de la LUV.

Les proposiciones deuran presentar-se en el termini de quatre mesos, comptadors des de el lliurament de l'anunci al Diari Oficial de la Unió Europea.

El sobre NÚMERO 1 que tindrà la denominació DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA contindrà la documentació següent, en original o fotocòpia degudament legitimada:

- A) Els que acrediten la personalitat jurídica del concursant i si procedeix, la seua representació:

Les persones jurídiques acreditaran la seua personalitat jurídica per mig de la presentació d'escriptura de constitució i de modificació, si és el cas, inscrites en el Registre Mercantil, quan aquest requisit fora exigible conforme a la legislació mercantil que li siga aplicable. En cas contrari, l'acreditació es realitzarà per mig d'escriptura o document de constitució, de modificació, estatut o acte fundacional, en el qual constaran les normes per a que es regule la seua activitat, inscrits, si és el cas, en el corresponent Registre Oficial.

Les persones físiques acreditaran la personalitat per mig de la presentació de fotocòpia legitimada del Document Nacional d'Identitat o si és el cas, el document que faça les seues funcions.

Els empresaris no espanyols d'Estats membres de la Unió Europea i Estats firmants de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu acreditaran la seua capacitat d'obrar per mig de la inscripció en els Registres o presentació de les certificacions que s'indiquen en el la legislació vigent en matèria de contractació pública.

La resta d'empresaris estrangers acreditaran la seua capacitat d'obrar amb un informe expedit per Missió Diplomàtica Permanent o Oficina Consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en la qual es faça constar, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el Registre Local professional, comercial o anàleg o, si no haguera, que actúen habitualment en el tràfic local en l'àmbit de les activitats a les quals s'esten l'objecte del contracte.

Les unions d'empresaris que es constitueixen temporalment hauran d'acreditar, cada una de les empreses que la componen, la capacitat d'obrar d'acord amb e que s'estableix anteriorment. Per a que siga eficaç la seua capacitat front a l'Administració, bastarà que en l'escrit de proposició s'indique el nom i circumstàncies dels empresaris que la subscribisquen, la participació de cadascú d'ells i que se designe la persona o entitat que durant la vigència del contracte ha de ostentar la plena representació de tots ells front a l'Administració. Deurà incloure el compromís de constituir formalment la Unió Temporal d'Empreses en el cas de resultar adjudicatari. La duració de les unions temporals d'empresaris serà coincident amb la del contracte fins la seua extinció.

Els que signen proposicions en nom d'altres persones físiques o jurídiques acreditaran la seua representació per mig d'escriptura de poder que reunisca els requisits legals necessaris per a la seua validesa. Si l'empresa fora persona jurídica, el poder deurà figurar inscrit en el Registre Mercantil.

Si es tractara d'un poder per un acte concret (Art. 94.5 del Reglament de Registre Mercantil) no és necessària la inscripció en el Registro Mercantil.

Els poders atorgats per empresaris de nacionalitat espanyola seran validats, a efectos de obligar-se davant de l'Ajuntament dels Poblets per la Secretària de l'Ajuntament. Si es tractara d'empresaris estrangers, la Mesa de Contractació apreciarà la suficiència de dits poders.

B) Els documents acreditatius del compliment dels requisits de solvència econòmica i financera i tècnica i professional d'acord amb els articles 122 i 123 LUV. En tot cas l'equip tècnic (art. 123.1 b) LUV) deurà estar integrat, com a mínim, per un arquitecte o enginyer superior i un llicenciat en dret.

C) Declaració responsable de no trobar-se incurs en ninguna de les prohibicions per a contractar establertes per la legislació reguladora de la contractació administrativa, incloent expressament la circumstància de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents

D) Justificant acreditatiu de la garantia provisional.

E) Els concursants estrangers tindran que adjuntar una declaració de sotmetiment exprés al la jurisdicció dels jutgats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, pugueren sorgir durant el procediment d'adjudicació i durant el desenvolupament i execució del programa

d'actuació integrada, amb renúncia expressa, si procedeix, al fur jurisdiccional estranger que puguera correspondre-li.

F) Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver-se practicat o intentat practicar els avisos als quals es refereix l'art. 134.4. de la LUV. En tot cas, amb caràcter previ a l'adjudicació, l'ajuntament requerirà l'adjudicatari proposat la justificació documental íntegra de dits extrems.

El sobre NÚMERO 2, que serà objecte de valoració, i que tindrà la denominació de DOCUMENTACIÓ TÈCNICA contindrà la documentació següent:

- A) Alternativa Tècnica
- B) Proposició Jurídic-Econòmica

2.16 CONTINGUT MÍNIM DE L'ALTERNATIVA TÈCNICA

Presentat en sobre obert i addicionalment en suport informàtic, amb el contingut de l'art. 126 LUV i els arts. 307 a 309 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat per Decreto 67/2006, de 19 de maig .

Donades les circumstàncies del concurs, l'alternativa tècnica la constitueix el projecte d'urbanització exclusivament.

2.17 PROPOSICIÓ JURÍDIC-ECONÒMICA

Contindrà els documents acreditatius de les circumstàncies a tindre en compte en la valoració del concurs, d'acord amb l'art. 127 de la LUV i arts. 302 a 306 del ROGTU.

2.18 CRITERIS OBJECTIUS DE L'ADJUDICACIÓ DEL PROGRAMA

De l'alternativa tècnica:

- i) La connexió adequada a les obres d'urbanització de l'actuació en el seu entorn. Amb un pes del 30%.
- j) La qualitat tècnica de les solucions i dels materials proposats per a la urbanització. Amb un pes del 30%.
- k) Número, diseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmeses a algún règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Amb un pes del 10%.
- l) Inversió en Programes de restauració paisatjística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, com objectius complementaris del mateix, d'acord amb les directrius establertes en els arts. 30 i 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny. Amb un pes del 10%.
- m) Termini d'execució del programa d'actuació integrada. Amb un pes del 8%.

- n) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt del mínim legalment exigible. Amb un pes del 4%.
- o) Compromisos addicionals assumits voluntàriament i al seu càrrec per l'urbanitzador. Amb un pes del 4%.
- p) Mitjos per al control de cadascuna de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa. Amb un pes del 4%.

De la Proposición Jurídic-econòmica

- f) Menor import respecte de referències de quadres de preus de pràctica usual de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Amb un pes del 25%.
- g) La valoració dels terrenys a efectes de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie i la menor proporció de solars o aprofitament que tinguen que ser posats a disposició de l'urbanitzador per mig de reparcel·lació forçosa com retribució a compte de tercers amb els quals no tinga contracte suficient. Amb un pes del 25%.
- h) Major proporció de terrenys propis o d'associats que tinguen que quedar afectos amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa. Amb un pes del 40%.
- i) Compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i al seu càrrec per l'urbanitzador. Amb un pes del 5%.
- j) Millor oferta econòmica per a l'aplicació de l'ordenança específica del canon d'urbanització dels carrers adjacents. Amb un pes del 5%.

Pes de l'alternativa tècnica i proposició jurídic-econòmica en la valoració final: El pes serà del 50% cadascuna d'elles d'acord amb l'art. 312 ROGTU.

2.19 GARANTIES

De conformitat amb el disposat en els arts. 132 h) i 140 LUV i art. 286.1 h) ROGTU, els candidats a Agent Urbanitzador constituïran una garantia provisional equivalent al 2% del cost estimat de càrregues d'urbanització.

Quan participe com licitador una Unió Temporal d'Empreses la garantia provisional podrà constituir-se per una o vèries de les empreses participants, sempre que en el seu conjunt s'arribi a la quantia exigida en l'apartat anterior i es garanteixi solidàriament per tots els integrants de la UTE.

En quant a la forma i requisits de les garanties, en defecte de norma de la LUV i ROGTU, se estarà al disposat en la Llei de Contractes del Sector Públic.

La presentació de la garantia provisional s'acreditarà conforme a l'establert en la Base General de programació 15^a

La garantia provisional romandrà vigent fins que s'adjudique el contracte, acordant-se la seua devolució en l'adjudicació. No obstant això, serà retinguda la de

l'adjudicatari i incautada la de les empreses que retiren injustificadament la seua proposició abans de l'adjudicació, sent d'aplicació el disposat en l'article 62 del RGLACAP.

La garantia provisional aportada per aquell que resulte adjudicatari del Programa s'aplicarà a completar la garantia definitiva, que serà minvada en l'import ja assegurat per la garantia provisional.

En tot cas, la garantia provisional respondrà del manteniment de la proposició presentada pels licitadors fins l'adjudicació i la de la proposició de l'adjudicatari fins la formalització del contracte.

La garantia definitiva, es constituirà abans de la formalització del contracte d'adjudicació per l'Agente Urbanitzador, per la quantia del 10% del valor de les càrregues d'urbanització, que resulten dels termes de la proposició jurídica econòmica que aprobe la Corporació.

Podran comprometre's garanties addicionals respecte de les ofertes complementàries i es constituiran d'igual modo que la definitiva.

2.20 PROCEDIMENT I FORMA D'ADJUDICACIÓ

La adjudicació del programa d'actuació i la posterior formalització del contracte per al desenvolupament i execució del programa, es realitzaran per mig del procediment obert de licitació i la forma de concurs, en els termes establerts legalment i reglamentariament.

Procediment

1.- Conclòs el termini de presentació de proposicions l'Ajuntament procedirà a la qualificació dels documents presentats pels concursants en el sobre nº 1 i demanarà de cada licitador la correcció d'aquells defectes o omissions que siguen subsanables en un termini improrrogable de tres dies. Aquells que no subsanen dits defectes o aquelles proposicions que patisquen de defectes insubsanables quedaran exclosos del procediment licitatori.

2.- El tercer dia a aquell en el qual es produísca la qualificació dels requisits de personalitat, capacitat i solvència dels aspirants, s'iniciarà el termini per a que siguen emesos els informes sobre aquelles alternatives tècniques formulades pels aspirants admesos. Aquests informes deuran emetre's en el termini màxim de tres mesos.

3.- En el termini màxim d'un mes des de l'emissió dels informes tècnics, el Ple de l'Ajuntament valorarà i puntuarà cadascuna de les alternatives tècniques admeses a licitació. A efectes de puntuació el Ple aplicarà de forma ponderada, raonada i motivada els criteris establerts en l'apartat anterior.

Transcorregut el termini per a la puntuació de les alternatives tècniques sense resolució expressa s'entendran desestimades totes les alternatives tècniques, declarant-se desert el concurs.

4.- Dins dels cinc dies següents a la puntuació de les alternatives tècniques, la Junta de portaveus procedirà a l'obertura de les proposicions jurídica-econòmiques en acte públic presidit pel secretari, el qual alçarà acta. Únicament s'obriran les pliques que

desenvolupen les alternatives tècniques que hagen rebut una puntuació superior a 5 punts.

En el termini màxim d'un mes comptador des de l'obertura, s'emetran els informes sobre les Proposicions jurídic-econòmiques.

L'Ajuntament podrà demanar els informes externs que considere escaients i el seu cost es considerarà despeses generals de l'urbanitzador que no podran repercutir-se als propietaris.

Es podrà requerir als aspirants a Urbanitzador per a que en el termini màxim de deu dies, aclarisquen la documentació presentada, presenten l'omesa, o completen la que siga insuficient, suspenent en aquest cas el termini per a l'emissió dels informes.

5.- El Ple valorarà i puntuarà cadascuna de les Proposicions jurídic-econòmiques en el termini de vint dies des de que hagen sigut emesos els corresponents informes tècnics. A efectes de la puntuació el Ple deurà aplicar de forma ponderada, raonada i motivada els criteris establerts en l'apartat anterior.

En el mateix acord d'adjudicació s'aprovarà el programa d'actuació integrada des del punt de vista de l'ordenació urbanística i territorial, traslladant el mateix a la conselleria competent en matèria d'urbanisme als efectes escaients.

2.21 FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

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

El document de formalització serà signat per l'Alcalde, l'Urbanitzador i el Secretari de la Corporació com a fedatari públic, annexant al mateix un exemplar de les Bases Particulars de programació.

2. El contracte podrà elevar-se a escriptura pública quan el sol·licite alguna de les parts. En tot cas, les despeses derivades del seu atorgament seran assumits per l'Urbanitzador.

3. Si per causa imputable a l'Urbanitzador no puguera formalitzar-se el contracte dins del termini indicat, l'Ajuntament podrà acordar la resolució del mateix, seguint a tal efecte el procediment establert en la Llei de Contractes del Sector Públic.

2.22 DICTAMEN DEL CONSELL DEL TERRITORI I EL PAISATGE

De conformitat amb allò previst en l'art. 286.1 c) del ROGTU, en relació amb l'art. 136.4 de la LUV, es fa constar que no serà exigible el dictamen del Consell de Territori i Paisatge.

2.23 COMPLIMENT

1. El contracte s'entendrà complert amb motiu de l'adequada execució de la totalitat de les prestacions incloses en el mateix, extingit-se una vegada l'Urbanitzador haja procedit al seu total compliment mitjançant la recepció de les obres d'urbanització a favor de l'Ajuntament.
2. Una vegada finalitzades les obres d'urbanització, l'Urbanitzador realitzarà oferiment formal a l'Ajuntament de la recepció de les obres d'urbanització, prèvia remissió per l'Urbanitzador de totes les certificacions d'obres, les factures emeses per l'empresari constructor i la documentació que justifique el pagament efectiu de les obres.
3. Per a que pugui operar la recepció definitiva de les obres, de forma tàcita o expressa, deurà haver-se liquidat prèvia i definitivament el Programa.
4. L'Ajuntament disposarà d'un termini de tres mesos per a inspeccionar les obres d'urbanització i, en el seu cas, requerir a l'Urbanitzador la subsanació d'aquelles deficiències apreciades, amb indicació del termini per al seu compliment. Tot això es farà constar en un acta de recepció provisional. A l'acte de recepció provisional assistiran, en tot cas, un facultatiu designat per l'Ajuntament, el facultatiu encarregat de la direcció de les obres, l'Urbanitzador i el contractista, ambdós assistits, si l'estimen oportú, per un facultatiu. Una vegada subsanades les deficiències apreciades, l'Ajuntament alçarà un acta de recepció definitiva que acreditarà el compliment del contracte i la seua extinció, començant doncs el termini de garantia.
5. La recepció de les obres d'urbanització s'entendrà produïda als tres mesos del seu oferiment formal a l'Ajuntament sense resolució administrativa expressa, o des de que queden obertes a l'ús públic.
6. El termini de garantia serà de dotze mesos des del moment en el qual s'entenen rebudes per l'Ajuntament. Durante aquest termini, el contractista respondrà dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat aquest termini, procedirà la devolució de les garanties prestades per l'adjudicatari.

2.24 DESPESES

L'adjudicatari queda obligat a pagar l'import dels anuncis i de totes les despeses que s'ocasionen amb motiu dels tràmits preparatoris i de formalització del procediment d'adjudicació del Programa. Aquestes despeses s'inclouran dins de les despeses de gestió com càrregues del Programa.

Les despeses prèvies anticipades per l'Ajuntament que permetan la convocatòria del concurs s'inclouran com a despeses de projecte amb un cost de 30.000 € i com càrregues del Programa.

2.25 CESSIÓ DEL CONTRACTE

D'acord amb l'establert en la Llei de Contractes del sector públic, Llei 30/2007, els drets i obligacions derivades del contracte podran ser cedits a un tercer sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagean sigut raó determinant de l'adjudicació del contracte.

Per a que els adjudicataris puguin cedir els seus drets i obligacions a tercer deuran complir-se els següents requisits:

- a) Que l'administració actuant autoritze expressament i amb caràcter previ la cessió.
- b) Que el cedent tinga executat al menys un 20 per 100 de l'import del contracte.
- c) Que el cessionari tinga la mateixa capacitat per a contractar amb l'administració que l'exigida al cedent i que estiga degudament classificat si tal requisit ha sigut exigit al cedent i en cas de que s'haja realitzat l'adjudicació d'acord amb les qualitats tècniques o professionals del cedent, el cessionario acredite les mateixes.
- d) Que es formalitze la cessió, entre l'adjudicatari i el cessionari, en escriptura pública.

El cessionari quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que corresponderan al cedent. L'Administració no autoritzarà la cessió a favor de persones incursas en procesos de suspensió de classificacions o inhabilitades per a contractar.

L'incompliment de qualsevol de les normes assenyalades en aquesta clàusula serà causa suficient de resolució del contracte.

Tot això sense perjudi del disposat en l'art. 141.2 de la LUV.

2.26 RESOLUCIÓ

1. Són causa de resolució del contracte les previstes en la Llei de Contractes del Sector Públic.
2. Són també causes de resolució del contracte les següents:
 - a) La mort o incapacitat sobrevinguda de l'Urbanitzador o l'extinció de la seua personalitat jurídica.
 - b) La declaració de quiebra, de suspensió de pagaments, de concurs d'acreditadors o d'insolvent fallit en qualsevol procediment o l'acuerdo que "quita y espera".
 - c) La manca de prestació en termini de la garantia definitiva.
 - d) La no formalització del contracte en termini.
 - e) La demora injustificada en el compliment dels terminis fixats en les Bases Generals i Particulars de programació, i demés terminis establerts en la LUV i normes que la desenvolupen.
 - f) La inactivitat injustificada de l'Urbanitzador durant el període de sis mesos consecutius o nou alterns en el desenvolupament i execució del Programa d'Actuació. S'entendrà produïda la inactivitat o l'abandonament quan el Programa d'Actuació haja deixat de desenvolupar-se o no es desenvolupe amb la regularitat adequada o amb els mitjans humans o materials precisos per a la seua normal execució en termini. No obstant, quan es done aquest supòsit, l'Ajuntament, abans de procedir a la resolució, donarà a l'Urbanitzador un termini d'audiència per a que regularitze la situació en el termini de cinc dies.
 - g) La imposició d'alguna sanció a l'Urbanitzador per infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus en relació amb l'àmbit programat serà causa de resolució del contracte. A tal efecte, es requerirà que la resolució del corresponent expedient sancionador siga ferm en via administrativa.
 - h) L'obstaculització per l'Urbanitzador de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació. S'enten inclòs dins d'aquesta causa de

resolució l'incompliment per l'Urbanitzador de l'obligació de facilitar informació per a que els propietaris puguem optar per la modalitat de retribució i per a que aquests puguem exercitar plenament els drets que la LUV els atorga.

- i) La resolució anticipada de l'adjudicació per a la seua gestió directa per causa justificada d'interés públic, sense perjudi de les compensacions econòmiques a les quals done lloc i que deurà avaluar l'acuerdo corresponent.
- j) La suspensió de llicències en l'àmbit programat, l'aprovació de plans o projectes incompatibles amb el desenvolupament del Programa, així com les resolucions administratives que impedisquen executar-lo o paralitzen el seu desenvolupament material o econòmic per inactivitat de l'Administració durant més de sis mesos i de modo relevant, tenint dret l'Urbanitzador a instar la resolució amb les compensacions procedents.
- k) La renúncia de l'Urbanitzador davant d'una retasació de càrregues fundada en causa legal que implique un increment de l'import de les càrregues previst en la proposició jurídic-econòmica superior al 20 %.
- l) La realització per l'Urbanitzador de pràctiques manifestament restrictives de la competència, la inobservància de les regles d'exclusió d'entitats en la selecció de l'empresari constructor, els acords de repartiment i mercat i aquelles altres que, d'algun altra manera, defrauden o falsejen la lliure competència.
- m) El descobriment de condicions territorials no tingudes en compte a l'acordar el Programa d'Actuació i que facen legalment inviable la consecució d'aquest, sense perjudi de les compensacions que procedisquen, en el seu cas, o de la possibilitat de subsanar les seues previsions, si això fora possible, sense desvirtuar substancialment les mateixes.
- n) Incórrer el contractista, durant la vigència del contracte en alguna de les prohibicions de contractar previstes en la Llei de contractes del Sector Públic.
- o) Les reiterades deficiències en l'execució del contracte.
- p) L'incompliment greu dels deures essencials de l'Urbanitzador directament imposats per la Llei.
- q) L'incompliment d'algun dels compromisos ofertats.
- r) La caducitat del Programa per transcurs del termini total per a executar-lo i, en el seu cas, la pròrroga.
- s) El mutu acord entre l'Ajuntament i l'Urbanitzador, sense perjudi de les indemnitzacions que, en el seu cas, siguen procedents en benefici dels propietaris de terrenys o altres afectats.
- t) La subcontractació total i parcial de prestacions que siguen objecte del contracte sense la prèvia autorització expressa de l'Ajuntament.
- u) La suspensió, per causa imputable a l'Ajuntament, de la iniciació del contracte per termini superior a sis mesos a partir de la data assenyalada en el mateix per al seu començament.
- v) El desestiment o la suspensió del contracte per termini superior a un any acordat per l'Ajuntament.

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

BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-5, EN ELS POBLETS.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Els Poblets cuenta como instrumento de ordenación integral del término municipal con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del tipo b, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de agosto de 1.989. Estas Normas Subsidiarias delimitaron dentro del ámbito de suelo urbano hasta 26 unidades de ejecución entre las que se encuentra delimitada concretamente la unidad nº 5 dentro de la subzona litoral-5 del municipio.

A efectos de desarrollar dicha unidad de ejecución UA-5, el Ayuntamiento de Els Poblets procedió a tramitar mediante gestión directa un Programa de Actuación Integrada en el año 2.002 al amparo de la LRAU que derivó en fecha 2 de septiembre de 2.002 en la aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento del citado Programa de Actuación Integrada. Sin embargo la Consellería competente en Urbanismo consideró necesario proceder a la tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Els Poblets o un Plan de Reforma Interior que recogiese los contenidos de planeamiento modificados de la propuesta inicialmente planteada.

En base a dicho criterio autonómico, de nuevo por acuerdo plenario de fecha 14 de abril de 2.003 se dejó sin efecto el acuerdo plenario de 2 de septiembre de 2.002 por el que se había aprobado el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UA-5. En consecuencia, por el Ayuntamiento se procedió a tramitar el correspondiente expediente de Homologación y el Plan de Reforma Interior de la UA-5 que finalmente ha obtenido su aprobación definitiva mediante Resolución de la Consellería de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana de fecha 8 de septiembre de 2.007.

Como se ha dicho, el Programa de Actuación Integrada formulado inicialmente por parte del Ayuntamiento data de septiembre de 2.002, el transcurso del tiempo, más de cinco años, ha producido como efecto el desfase total de las previsiones técnicas en materia de obra así como de costes, siendo que no existe la correspondiente provisión presupuestaria para atenderlas (artículo 128.3 LUV). Por ello, en interés de la viabilidad del desarrollo del sector, se ha adoptado en fecha 5 de mayo de 2008 acuerdo de Pleno por el que se resuelve cambiar a ejecución indirecta de tal modo que se encomiende a un agente privado el desarrollo de la UA-5 en régimen de

conurrencia por la vía del concurso público, todo ello en aplicación de lo dispuesto por los artículos 117.4 y 118.1.a) de la LUV.

1.2. CARÁCTER Y ALCANCE DE LAS BASES PARTICULARES.

La regulación que contiene la LUV (art. 131) y el ROGTU (arts. 286 y 287) establece de forma específica y precisa el contenido mínimo de las bases particulares reguladoras del concurso para la selección del Agente Urbanizador, en régimen de concurrencia, para la ejecución pública indirecta del planeamiento, i obliga, como no podría ser de otra manera, a articular este concurso asumiendo los contenidos propios de la legislación urbanística autonómica y en lo no regulado, norma supletoria, las reglas de la legislación básica en materia de contratación pública, en concreto la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, partiendo de la figura del tipo de contrato de ejecución de obra pública. Todo ello es congruente con el carácter de “función pública” que tiene la actividad urbanística de ejecución del planeamiento según la LUV. La fijación de criterios de adjudicación y bases reguladoras constituyen una garantía de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Las presentes bases prestan especial importancia al sistema de relaciones entre propietarios y urbanizador, a la conexión con las actuaciones colindantes en el término municipal de Els Poblets y a la integración de la actuación con las calles adyacentes a la UA-5 en la parte no incluida en la misma. Del mismo modo, establecen los procedimientos de formulación de voluntades, plazos y sistema de garantías, que en cualquier caso, deben ser observadas por todos los licitadores, y también la forma de retribución al Urbanizador, la calidad de la ordenación y de las dotaciones públicas.

2.- BASES REGULADORAS

OBJETO DE LAS PRESENTES BASES.

Las presentes Bases Particulares tienen como objeto la selección de la Alternativa Técnica y adjudicación de la condición de Urbanizador de la Unidad del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UA-5, en Els Poblets, de acuerdo con las características que figuran en estas Bases, así como las Bases Generales para la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada en el municipio de Els Poblets aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en fecha 12 de julio de 2006 y publicadas en el BOP nº 173 de 29 de julio de 2006.

Al Ayuntamiento le asiste el derecho de fiscalizar la actuación del Urbanizador y del Empresario-constructor de las obras en concreto, supervisar todos los proyectos que presente el Urbanizador, la ejecución de las obras y los ensayos y análisis de materiales y unidad de obra designando, a este efecto, un facultativo superior competente, las instrucciones técnicas a las cuales se someterán tanto el Urbanizador como el empresario constructor, disponiendo lo que estime preciso a este efecto, y los honorarios técnicos los cuales serán sufragados por el Urbanizador a cargo de los gastos de gestión.

De la misma manera, asume el Urbanizador que todos los proyectos de ejecución de obras, instrumentos de ordenación y de gestión, antes de ser aprobados por el Ayuntamiento, se pedirán por parte de este la correspondiente asistencia técnica externa, los gastos conforme al contrato que se suscribirá, también serán asumidos por el Urbanizador. Se integran en esta contratación externa de servicios jurídicos por parte del Ayuntamiento: El informe y selección del Urbanizador, el informe del Proyecto de Reparcelación, la entrega de cuotas de urbanización y todos aquellos actos administrativos con efectos frente a terceros que requieran del preceptivo informe del Ayuntamiento con anterioridad a la adopción de una resolución y sin perjuicio de los informes de los técnicos municipales. Las asistencias externas son a cargo de los gastos de gestión.

Resultará competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer las cuestiones que puedan suscitar en la preparación, resolución y ejecución del contrato entre la Administración y el Urbanizador.

RÉGIMEN JURÍDICO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y se regirá por las disposiciones contenidas en 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, las cláusulas contenidas en las presentes Bases Particulares de programación, así como las Bases Generales aprobadas por el Ayuntamiento.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Ley 30/2007, así como las normas de Derecho Comunitario y demás disposiciones que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación. En caso de contradicción, 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.

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 de Programa de Actuación Integrada.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de las presentes bases particulares para la selección de la alternativa técnica y adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UA-5 cuenta con una superficie de 11.595,04 m². Lindando al Norte, con el deslinde del dominio público marítimo terrestre retranqueado 6 metros hacia el Sur respecto del que se encontraba en vigor en 1.989; al Sur, con el Camino Real de Gandia; al Este, con C/ 10, Pda. Sorts de la Mar y

C/ 9 Pda. Sorts de la Mar; al Oeste, con C/ 7 Pda. Platja Almadrava y C/ 9 Pda. Sorts de la Mar.

Se incorpora, como anexo I, la ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución UA-5.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de la Actuación Integrada resulta ser la determinada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal del tipo _____ b, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 10 de agosto de 1989 y el Plan de Reforma Interior de la UA-5 señalada en el punto 1.1 Antecedentes de la Memoria Justificativa.

OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN

Objetivos imprescindibles.

Los programas han de contener las previsiones precisas para cumplir los siguientes objetivos, según el artículo 124 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de diciembre:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituye el objeto del programa en un plazo de un año y medio desde la aprobación de la reparcelación y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo que disponen los apartados siguientes con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con la redes de infraestructuras, energía, comunicación y servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en las que será necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente. En concreto, la propuesta de ordenación deberá dar solución a la evacuación de aguas pluviales del ámbito y a las conexiones del entorno.
- e) Obtener el suelo dotacional público del ámbito de actuación, o adscrito a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponde con destino al patrimonio público del suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de las obligaciones legales de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Se establecerá el plazo de un año para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora con posibilidad de prórroga de hasta cuatro años.

Objetivos complementarios

- a) La urbanización conjunta de las calles adyacentes que delimitan el ámbito de la unidad y que se encuentra fuera del ámbito de la misma y que completan los servicios de las edificaciones colindantes para su conversión en solar y que se sufragan mediante la aplicación de ordenanza específica de canon de urbanización, cuyo beneficiario será el propio agente urbanizador que se selecciona en el concurso que regula estas bases.
- b) El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que por razones técnicas hayan de ejecutarse junto a las principales del programa o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004 de 30 de junio de ordenación del territorio y protección del paisaje y Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana 120/2006, 11 de agosto.
- c) La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa.

FICHA DE GESTIÓN

Se incorpora a estas bases, como anexo II, la ficha de gestión correspondiente cuyo contenido deberá ser respetado por las propuestas de programación, sin que se admitan alteraciones en la delimitación de la unidad de ejecución, a excepción hecha de la incorporación de terrenos externos para conexión con la red viaria externa y correspondientes al objetivo complementario regulado en el apartado a) del artículo anterior, en el punto sobre objetivos complementarios. Las alternativas técnicas que ignoren esta prohibición se rechazarán.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EXIGIBLES

Los documentos de ordenación y gestión deberán redactarse con estricta observancia de las prescripciones técnicas impuestas por la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de diciembre y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística 67/2006, de 19 de mayo.

ADMISIBILIDAD DE VARIANTES Y MEJORAS

No serán admitidas variaciones a la ordenación detallada, ni a las Normas Urbanísticas de la ordenación detallada del sector.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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 con lo establecido en la Ley 30/2007

de Contratos del Sector Público. No podrán 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 art. 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El proyecto de urbanización contemplará la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, según el artículo 350 ROGTU

Cumplirá los condicionamientos de conexión de las fichas de gestión.

Cumplirá la Normativa de las Normas Subsidiarias, en cuanto a los proyectos de urbanización, y de los concesionarios de infraestructura que sirvan al municipio.

PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador:

- d) Plazo de adjudicación del programa: El plazo máximo de adjudicación de este Programa es de 2 meses a contar desde el día siguiente al de apertura de las proposiciones.
- e) Proyecto de reparcelación. El proyecto de reparcelación deberá presentarse, en su caso, dentro del mes siguiente al transcurso del plazo previsto en el art. 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana y antes de cuatro meses desde la formalización del contrato para el despliegue y ejecución del Programa para la 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 un mes para la presentación del documento definitivo.
- f) Ejecución material de las obras de urbanización:

Inicio: 1 mes desde que adquiera firmeza, en vía administrativa, el Proyecto de Reparcelación.

Terminación: En todo caso dentro del plazo de un año y medio desde que adquiera firmeza, en vía administrativa, el Proyecto de Reparcelación.

Recepción por el Ayuntamiento: antes de 3 meses desde el ofrecimiento formal para la recepción de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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

El plazo de ejecución será prorrogable por causa justificada, no imputable al urbanizador, que impida realizar las obras dentro del plazo previsto, todo ello previo informe de la Dirección facultativa correspondiente

PRESUPUESTO ESTIMADO DEL PROGRAMA

La Corporación fija las cargas del presente Programa en la cantidad de QUINIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS.- (525.000,00 €) (I.V.A. incluido) que, sirve de precio máximo de la licitación

El coeficiente máximo de canje se establece en el 50%

Igualmente el precio máximo de aplicación de la ordenanza específica del canon de urbanización para sufragar la ejecución de las obras de urbanización de las calles adyacentes a la unidad de ejecución UA-5 de Els Poblets será de 318.897,70 €

CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR

- c) 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 exigible según las presentes Bases.
- d) 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 la Ley de Contratos del sector Público.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

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

- a) Informe de instituciones financieras o si procede justificando la existencia de un segur de indemnización por riesgos profesionales
- f) Si se trata 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.
- g) Declaración sobre el volumen global de negocios y si procede sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones

SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

La documentación acreditativa de la solvencia técnica del urbanizador se acreditarà por uno o alguno de los medios siguientes:

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada y especialmente de los responsables de control de calidad.
- c) Conforme a lo que dispone el artículo 123 de la LUV y 301 del Reglamento las titulaciones académicas y profesionales del equipo técnico redactor deberán estar integrados, como mínimo, por un Arquitecto o Ingeniero Superior y un Licenciado en Derecho.
- 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 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.

PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones de los interesados para participar en el concurso de un Programa de Actuación Integrada se deberán de ajustar al modelo que se establezca en las presentes bases particulares y incluirán los documentos que se establezcan en las mismas, de acuerdo con los artículos 126 y 127 LUV y deberán de presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento dels Poblets en horario de 9:00 a 14:00 horas en dos sobres cerrados, que podrán estar lacrados, identificados en el exterior con la indicación del concurso al que concurren y firmados por el licitador o su representante señalando su nombre y apellidos o razón social, domicilio, teléfono y fax.

Los concursantes tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a la información pública de los documentos señalados en las letras a, f, y, si procede, k del artículo 126 de la Ley Urbanística Valenciana.

Las proposiciones deberán presentarse en el plazo de cuatro meses, a contar desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Unión Europea.

El sobre NÚMERO 1 que tendrá la denominación DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA contendrá la documentación siguiente, en original o fotocopia debidamente legitimada:

A) Los que acrediten la personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación:

Las personas jurídicas acreditarán su personalidad jurídica por medio de la presentación de escritura de constitución y de modificación, si es el caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuera, la acreditación se realizará por medio de escritura o documento de constitución, de modificación, estatuto o acto fundacional, en el que constarán las normas para que se regule su actividad, inscritos, si es el caso, en el correspondiente Registro Oficial.

Las personas físicas acreditarán la personalidad por medio de la presentación de fotocopia legitimada del Documento Nacional de Identidad o si es el caso, el documento que haga sus funciones.

Los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea y Estados firmantes del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo acreditarán su capacidad de obrar por medio de la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indiquen en la legislación vigente en materia de contratación pública.

El resto de empresarios extranjeros acreditarán su capacidad de obrar con un informe expedido por Misión Diplomática Permanente o Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro Local profesional, comercial o análogo o, si no hubiera, que actúen habitualmente en el tráfico local en el ámbito de las actividades a que se extiende el objeto del contrato.

Las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente habrán de acreditar, cada una de las empresas que lo componen, la capacidad de obrar de acuerdo con lo que se establece anteriormente. Para que sea eficaz su capacidad frente a la Administración, bastará que en el escrito de proposición se indique el nombre y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración. Deberá incluir el compromiso de constituir formalmente la Unión Temporal de Empresas en el caso de resultar adjudicatarios. La duración de las uniones temporales de empresarios será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

Los que firmen proposiciones en nombre de otras personas físicas o jurídicas acreditarán su representación por medio de escritura de poder que reúna los requisitos legales necesarios para su validez. Si la empresa fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Si se tratara de un Poder por un Acto Concreto (Art. 94.5 del Reglamento de Registro Mercantil) no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil.

Los poderes otorgados por empresarios de nacionalidad española serán validados, a efectos de obligarse delante del Ayuntamiento de Els Poblets por la Secretaria del Ayuntamiento. Si se tratara de empresarios extranjeros, la Mesa de Contratación apreciará la suficiencia de tales poderes.

- B) Los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de solvencia económica y financiera y técnica y profesional de acuerdo con los artículos 122 y 123 LUV. En todo caso el equipo técnico (artículo 123.1 b) LUV deberá estar integrado, como mínimo, por un arquitecto o ingeniero superior y un licenciado en derecho.
- C) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes
- D) Resguardo acreditativo de la garantía provisional.
- E) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.
- F) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. de la Ley Urbanística Valenciana. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

El sobre NÚMERO 2, que será objeto de valoración, y que tendrá la denominación de DOCUMENTACIÓN TÉCNICA contendrá la documentación siguiente:

- A) Alternativa Técnica
- B) Proposición Jurídico Económica

CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

Presentado en sobre abierto y adicionalmente en soporte informático, con el contenido del artículo 126 Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 diciembre y los artículos 307 a 309 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de Mayo.

Dadas las circunstancias que concursan, la alternativa técnica la constituye el proyecto de urbanización exclusivamente.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Contendrá los documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración del concurso, en los términos que resulten del artículo 127 de la LUV y artículos 302 a 306 del ROGTU.

CRITERIOS OBJETIVOS DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

De la alternativa técnica:

- a) La conexión adecuada a las obras de urbanización de la actuación en su entorno. Con un peso del 30%.
- b) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización. Con un peso del 30%.
- c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Con un peso del 10%.
- d) 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 y 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Con un peso del 10%.
- e) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada. Con un peso del 8%.
- f) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible. Con un peso del 4%.
- g) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador. Con un peso del 4%.
- h) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa. Con un peso del 4%.

De la Proposición Jurídico-económica_

- a) Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Con un peso del 25%.
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. Con un peso del 25%.
- c) 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. Con un peso del 40%.
- d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador. Con un peso del 5%.

- e) Mejor oferta económica para aplicación de la ordenanza específica del canon de urbanización de las calles adyacentes. Con un peso del 5%.

Peso de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica en la valoración final:

el peso será del 50% cada una de ellas de conformidad con el artículo 312 ROGTU.

GARANTÍAS

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 132 h) y 140 LUV y art. 286.1 h) ROGTU, los candidatos a Agente Urbanizador constituirán una garantía provisional equivalente al 2% del coste estimado de cargas de urbanización.

Cuando participe como licitador una Unión Temporal de Empresas la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida en el apartado anterior y se garantice solidariamente por todos los integrantes de la UTE.

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías, en defecto de norma de la LUV y ROGTU, se estará a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público.

La presentación de la garantía provisional se acreditará conforme a lo establecido en la Base General de programación 15ª .

La garantía provisional permanecerá vigente hasta que se adjudique el contrato, acordándose su devolución en la adjudicación. Sin embargo, será retenida la del adjudicatario e incautada la de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 62 del RGLACAP.

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

En todo caso, la garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y la de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato.

La garantía definitiva, se constituirá antes del otorgamiento del contrato de adjudicación por el Agente Urbanizador por la cuantía mínima del 10% del valor de las cargas de urbanización, que resulten de los términos de la proposición jurídico económica que apruebe la Corporación.

Podrán comprometerse garantías adicionales respecto de las ofertas complementarias y se constituirán de igual modo que la definitiva.

PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del programa de actuación y la posterior formalización del contrato para el despliegue y ejecución del programa, se realizarán por medio del procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legalmente y reglamentariamente.

Procedimiento

1. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, el Ayuntamiento procederá a la calificación de los documentos presentados por los concursantes en el sobre nº 1 y solicitará de cada licitador la corrección de aquellos defectos u omisiones que sean subsanables en un plazo improrrogable de tres días. Aquellos que no subsanen dichos defectos o aquellas proposiciones que sufran de defectos insubsanables quedarán excluidos del procedimiento licitatorio.
2. El tercer día a aquél en el que se produzca la calificación de los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia de los aspirantes, se iniciará el plazo para que sean emitidos los informes sobre aquellas alternativas técnicas formuladas por los aspirantes admitidos. Estos informes deberán emitirse en el plazo máximo de tres meses.
3. En el plazo máximo de un mes desde la emisión de los informes técnicos, el Pleno del Ayuntamiento valorará y puntuará cada una de las alternativas técnicas admitidas a licitación. A efectos de puntuación el Pleno aplicará de forma ponderada, razonada y motivada los criterios establecidos en el apartado anterior.

Transcurrido el plazo para la puntuación de las alternativas técnicas sin resolución expresa se entenderán desestimadas todas las alternativas técnicas, declarándose desierto el concurso.

4. Dentro de los cinco días siguientes a la puntuación de las alternativas técnicas, la Junta de portavoces procederá a la apertura de las proposiciones jurídico-económicas en acto público presidido por el secretario, el cual levantará acta. Únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las alternativas técnicas que hayan recibido una puntuación superior a 5 puntos.

En el plazo máximo de un mes a contar desde la apertura, se emitirán los informes sobre las Proposiciones jurídico-económicas.

El Ayuntamiento podrá solicitar los informes externos que considere oportunos y su coste se considerará gastos generales del urbanizador que no podrán repercutirse a los propietarios.

Se podrá requerir a los aspirantes a Urbanizador para que en el plazo máximo de diez días, clarifiquen la documentación necesaria, presenten la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiendo en este caso el plazo para la emisión de los informes.

5. El Pleno valorará y puntuará cada una de las Proposiciones jurídico-económicas en el plazo de veinte días desde que se hayan emitido los correspondientes informes técnicos. A efectos de la puntuación el Pleno deberá aplicar de forma ponderada, razonada y motivada los criterios establecidos en el apartado anterior.

En el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el programa de actuación integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la consellería competente en materia de urbanismo a los efectos oportunos.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

1. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.

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

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

DICTAMEN DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE

De conformidad con lo previsto en el artículo 286.1 c) del ROGTU, en relación con el artículo 136.4 de la LUV, se hace constar que no será exigible el dictamen del Consejo de Territorio y Paisaje.

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 hay 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 provisional 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 resolución administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.
6. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entienden recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese período, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

GASTOS

El adjudicatario queda obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del procedimiento de adjudicación del Programa. Estos gastos se incluirán dentro de los gastos de gestión como cargas del Programa.

Los gastos previos anticipados por el Ayuntamiento que permitan la convocatoria del concurso se incluirán como gastos de proyecto con un coste de 30.000 € y como cargas del Programa.

CESIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del sector público, Ley 30/2007, los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato.

Para que los adjudicatarios puedan ceder sus derechos y obligaciones a tercero deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que la administración actuante autorice expresamente y con carácter previo la cesión.
- b) Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato.
- c) Que el cesionario tenga la misma capacidad para contratar con la administración, que la exigida al cedente y que esté debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente y en caso de que se haya realizado la adjudicación de acuerdo con las cualidades técnicas o profesionales del cedente, el cesionario acredite las mismas.
- d) Que se formalice la cesión, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderán al cedente. La Administración no autorizará la cesión a favor de personas incurso en procesos de suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar.

El incumplimiento de cualquiera de las normas señaladas en esta cláusula será causa suficiente de resolución automática del contrato.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 141.2 de la LUV.

RESOLUCIÓN

1. Son causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.
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 que 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 desarrollan.
 - f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante el 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.
 - 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 sea firme en 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 la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto y 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 la Ley 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 alguno 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 y 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 par su comienzo.
- v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordado por el Ayuntamiento.

3. 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.

ANNEX N° 1: FITXA DE PLANEJAMENT.

A) Superfície : 11.595,04 m².

B) Usos

Ús principal, es el residencial, permetent-se els següents usos:

Usos compatibles:

- Hostaler, comercial, oficines, cultural, esportiu, religiós, recreatiu.
- Discoteques i sales de festa en condicions a determinar.
- Ús d'indústria i comerç en 1^a categoria.

Usos incompatibles: la resta d'usos.

C) Condició de l'edificació.

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Índex d'edificabilitat bruta: | 0,3932 m ² /m ² |
| Densitat (Viv.HA) | 15 |

La superfície sobre la qual s'apliquen els paràmetres esmentats es la superfície bruta del sector.

La tipologia de l'edificació serà la vivenda unifamiliar en fila amb compatibilitat d'usos indicats i tipologia assenyalada.

D) Condicions d'ordenació.

- d.1) Inclourà la part proporcional de l'ordenació estructural que l'afecta.
- d.2) La connexió a la xarxa de sanejament es realitzarà en el col·lector general que discorre pel camí de Gandia i pels col·lectors generals d'ambdós bandes de la carretera de Les Marines (CV-730).
- d.3) S'executarà xarxa separativa de pluvials parcialment.
- d.4) Es compliran les condicions de senyalització, accessos i circulació viària establertes en el plànol de condicions de connexió, assumint la solució proposada per la Diputació Provincial d'Alacant, organisme detentor de l'Administració de la Carretera CV-730 per a l'ordenació de la travessia de la CV-730 en allò que afecta a l'àmbit del Pla de Reforma Interior.
- d.5) Els vials de vianants confrontants a la zona verda tindran aquest caràcter amb accés restringit a vehicles de veïns i de emergència.

E) Condicions de delimitació de les unitats d'execució.

La unitat d'execució es única, la unitat d'execució UA-5 sense possibilitat de divisió material.

ANEJO N° 1 : FICHA DE PLANEAMIENTO.

A) Superficie: 11.595,04 m².

B) Usos

Uso principal, es el residencial, permitiéndose los siguientes usos:

Usos compatibles:

- Hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, religioso, recreativo.
- Discotecas y salas de fiesta en condiciones a determinar.
- Uso de industria y comercio en 1ª categoría.

Usos incompatibles: todos los demás.

C) Condición de la edificación.

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Índice de edificabilidad bruta: | 0,3932 m ² /m ² |
| Densidad (Viv.HA) | 15 |

La superficie sobre la que se aplican los parámetros citados es la superficie bruta del sector.

La tipología de la edificación será la vivienda unifamiliar en fila con compatibilidad de usos indicados y tipología señalada.

D) Condiciones de ordenación.

- d.1) Incluirá la parte proporcional de la ordenación estructural que le afecta.
- d.2) La conexión a la red de saneamiento se realizará en el colector general que discurre por el camino de Gandía y por los colectores generales de ambos lados de la carretera de Las Marinas (CV-730).
- d.3) Se ejecutará red separativa de pluviales parcialmente.
- d.4) Se cumplirán las condiciones de señalización, accesos y circulación viaria establecidas en el plano de condiciones de conexión, asumiendo la solución propuesta por la Diputación Provincial de Alicante, organismo detentor de la Administración de la Carretera CV-730 para la ordenación de la travesía de la CV-730 en lo que afecta al ámbito del Plan de Reforma Interior.
- d.5) Los viales peatonales colindantes a la zona verde tendrán dicho carácter con acceso restringido a vehículos de vecinos y de emergencia.

E) Condiciones de delimitación de las unidades de ejecución.

La unidad de ejecución es única, la unidad de ejecución UA-5 sin posibilidad de división material.

ANNEX N° 2: FITXA DE GESTIÓ.

Superfície = 11.595,04 m².

Superfície edificable domini privat en baixa densitat = 6.144,31 m².

Aprofitament susceptible d'apropiació = 100% del ap. tipus.

Aprofitament tipus =

Aprofitament mitjà = edificabilitat total / (superfície unitat-dotacions locals existents)

Edificabilitat total = 0,74 m²/m² x 6.144,31 m². = 4.546,79

Dotacions locals existents:

| | |
|--|------------------------------|
| Carretera de Les Marines = | 312,63 m ² . |
| Terrenys confrontants al domini públic = | 426,91 m ² |
| Camí de Gandia = | <u>163,08 m².</u> |
| TOTAL | 902,62 m ² . |

Aprofitament tipus = 4.546,79 m². / 11.595,04 - 902,62 = 0,4252 m²/m².

Per tant les cessions unitat seran:

Vials i aparcaments 1.968,11 m².

Zona verda pública 2.580,00 m².

4.548,11 m².

Percentatge aprof. Superfície = $\frac{6.144,31}{11.595,04 - 902,62} \times 100 = 57,46 \%$

- La connexió a la xarxa de sanejament es portarà a terme en el col·lector general que discorre pel camí de Gandia i pels col·lectors generals d'ambdós bandes de la carretera de Les Marines (CV-730).
- S'executarà xarxa separativa de pluvials parcialment.
- Es compliran les condicions de senyalització, accessos i circulació viària establertes en el plànol de condicions de connexió, assumint la solució proposada per la Diputació Provincial d'Alacant, organisme detentor de l'Administració de la Carretera CV-730 per a l'ordenació de la travessia de la CV-730 en allò que afecta a l'àmbit del Pla de Reforma Interior.
- Els vials de vianants confrontants a la zona verda es dissenyaran en la seua capacitat portant a l'accés restringit de vehicles de veïns i d'emergència.

ANEJO N° 2 : FICHA DE GESTIÓN.

Superficie = 11.595,04 m².

Superficie edificable dominio privado en baja densidad = 6.144,31 m².

Aprovechamiento susceptible de apropiación = 100 % del ap. tipo.

Aprovechamiento tipo =

Aprovechamiento medio = edificabilidad total / (superficie unidad-dotaciones locales existentes)

Edificabilidad total = 0,74 m²/m² x 6.144,31 m². = 4.546,79

Dotaciones locales existente :

Carretera de Las Marinas = 312,63 m².

Terrenos colindantes al dominio público = 426,91 m².

Camino Gandia= 163,08 m².

T O T A L 902,62 m².

Aprovechamiento tipo = 4.546,79 m². / 11.595,04 - 902,62 = 0,4252 m²/m².

Luego las cesiones unidad será:

Viales y aparcamientos 1.968,11 m².

Zona verde públicas 2.580,00 m².

4.548,11 m².

Porcentaje aprov. superficie = $\frac{6.144,31}{11.595,04 - 902,62} \times 100 = 57,46 \%$

- La conexión a la red de saneamiento se realizará en el colector general que discurre por el camino de Gandia y por los colectores generales de ambos lados de la carretera de Las Marinas (CV-730).
- Se ejecutará red separativa de pluviales parcialmente.
- Se cumplirán las condiciones de señalización, accesos y circulación viaria establecidas en el plano de condiciones de conexión, asumiendo la solución propuesta por la Diputación Provincial de Alicante, organismo detentor de la Administración de la Carretera CV-730 para la ordenación de la travesía de la CV-730 en lo que afecta al ámbito del Plan de Reforma Interior.
- Los viales peatonales colindantes a la zona verde se diseñarán en su capacidad portante al acceso restringido de vehículos de vecinos y de emergencia.

