

Ramón López Sales, Secretario del Ayuntamiento de Canals.

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de mayo de dos mil siete (Minuta 08/07) a la que asistieron trece de los diecisiete miembros que legalmente lo componen, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“2.-DICTAMEN DE LA CMI DE URBANISMO, OBRAS Y ACTIVIDADES RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LAS BASES PARTICULARES E INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U-3 DEL PGOU.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 13 de noviembre de 2006, RE 10.212 de 13 de noviembre, por D. Silvino Navarro Vidal, con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, calle Universidad, nº 4, con D.N.I. 19.166.390-F, en calidad de consejero delegado, en representación de la mercantil "Argent XXI, S.A.", con el mismo domicilio, y con C.I.F. A-46.052.171, solicita de acuerdo con los artículos 129 y 130 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y concordantes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se acuerde el inicio del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada de la U.E. 3, por gestión indirecta.

SEGUNDO.- La ordenación urbanística vigente es la prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 27 de noviembre de 1984.

El Plan General clasifica los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución U-3 como suelo urbano de uso residencial, con ordenación pormenorizada.

La unidad de Ejecución U-3 a efectos de aplicación de ordenanzas está calificada como zona de ensanche en el citado PGOU.

TERCERO.- Mediante resolución de la Alcaldía presidencia de fecha ocho de noviembre de 2006, se acuerda, declarar, por darse los presupuestos legales para ello, el reconocimiento de definitivo del acuerdo tomado el 3 de agosto de 2006 para la aprobación de la ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integradas.

Procediendo a la publicación íntegra de la citada ordenanza municipal en el «Boletín Oficial» de la provincia y de fecha 2 de diciembre de 2006; todo ello de acuerdo con los artículos 49, 65.2 y 70.2 de la LRBRL 7/85, en su redacción dada por la Ley 57/2003

CUARTO.- Se redactan bases particulares, al amparo de lo dispuesto en el artículo 131.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, para la regulación por gestión indirecta de una propuesta de programa para el ámbito de la unidad de Ejecución U-3, delimitada en el seno del PGOU de Canals:

QUINTO.- En fecha 27 de febrero de 2007, RE nº 2239, se presenta escrito por D. Silvino Navarro Vidal, con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, calle Universidad, nº 4, con D.N.I. 19.166.390-F, en calidad de consejero delegado, en representación de la mercantil "Argent XXI, S.A.", con el mismo domicilio, y con C.I.F. A-46.052.171 del siguiente tenor:

“I.- Que la mercantil compareciente solicitó ante este Ayuntamiento inicio del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada de la U.E. 3.

II.- Que junto a la solicitud mencionada se aportó documentación acreditativa de la personalidad y capacidad del compareciente; no obstante, se adjunta mediante el presente

documentación adicional, consistente en testimonio notarial de la escritura de ronoálficación de razón social, traslado de domicilio fiscal y modificación parcial de Estatutos: Argent XXI, S.A. (anteriormente Tenerías Argent, S.A), otorgada ante el Notario de Valencia, don Manuel Minguez Jiménez, en fecha 20 de abril de 2006, al nº 1.591 de su protocolo; y actas de manifestación, declaraciones juradas notariales.

Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Que teniendo por presentado este escrito, lo admita junto con la documentación que lo acompaña, para que forme parte del expediente, por ser de justicia lo que se pide.”

SEXTO.- Por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de fecha 9 de marzo de dos mil siete se acuerda:

“PRIMERO.- Iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada correspondiente a la unidad de Ejecución U-3 del PGOU vigente.

“SEGUNDO.- Serán de aplicación las Bases Generales de Programación aprobadas por el Pleno de este Ayuntamiento y publicadas en el BOP de Valencia nº 287 de 2 de diciembre de 2006.

“TERCERO.- Aprobar las Bases particulares reguladoras del concurso para la Gestión Indirecta del programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución U-3, trascrita en la parte expositiva de la presente propuesta.

“CUARTO.- Ordenar la publicación de las Bases particulares en el Diari Oficial de de la Generalitat Valenciana.

“QUINTO.- Ordenar la publicación del correspondiente anuncio de concurso, que se insertará en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, una vez efectuada la publicación de las bases particulares en el DOGV”.

SEPTIMO.- Por Decreto 36/2007, de fecha 13 de abril de 2007, del Consell, se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su artículo 5, se modifican entre otros los artículos 312 y 313.

OCTAVO.- Las Bases Particulares aprobadas en fecha 9 de marzo de 2007, todavía no han sido publicadas en el DOGV, a fecha de redacción de la presente propuesta .

NOVENO.- Se redactan nuevas bases, al objeto de ajustarlas a lo dispuesto en el citado decreto 36/2007, con el siguiente tenor literal:

“BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-3

BASE I. OBJETO DEL CONTRATO

Las presentes Bases particulares tienen por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la aprobación de un Programa de Actuación Integrada y la selección un urbanizador para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución número 3 de Suelo Urbano del PGOU.

Las presentes bases complementan a las bases generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento y publicadas en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia, nº 287 de 2 de diciembre de 2006.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO. (art. 286.1.d) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

La relación jurídica que une al agente urbanizador que se procede a seleccionar y a la administración local es la de un contrato administrativo especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, modificado por Decreto 36/2007 y las Bases Generales de Programación aprobadas por el Pleno de este Ayuntamiento y publicadas en el BOP de Valencia nº 287 de 2 de diciembre de 2006.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de mayo, así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación.

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

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. (Art. 131.2.a) Ley Urbanística Valenciana).

La ordenación urbanística vigente para este ámbito es la prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 27 de noviembre de 1984.

Dicho plan no fue homologado conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Plan General clasifica los terrenos incluidos en la presente actuación como suelo urbano de uso residencial, con ordenación pormenorizada, si bien tanto la delimitación como la ordenación que se contienen en el planeamiento general no se adaptan ni a la realidad existente ni a las necesidades del municipio.

Por ello, es de interés para éste ayuntamiento que las propuestas de los licitadores propongan mejoras y modificaciones en la ordenación y la redelimitación de la unidad al objeto de adaptar la misma a la realidad de los terrenos y a las necesidades del municipio.

La unidad de Ejecución U-3 a efectos de aplicación de ordenanzas está calificada como zona de ensanche en el citado PGOU.

BASE IV. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. (art. 131.2.b) Ley Urbanística Valenciana)

1. Los objetivos imprescindibles que debe cumplir el Programa atendiendo al artículo 124 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (L.U.V.):

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

. Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.

. Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto.

. En caso de existir, efectuar un estudio fehaciente de las parcelas semi-consolidadas, con propuesta de solución en los términos previstos en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana.

. Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.

. Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.

. Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.

. Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes (carreteras, ferrocarril, barrancos y otros)

. Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.

. Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.

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

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

. Aportar informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias puedan resultar afectadas por la actuación.

. Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).

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

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

. El Urbanizador efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.

. Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, levantado la correspondiente Acta de entrega.

. Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma deberá ser asumido por todos los propietarios afectados.

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

g) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, incluyendo un cronograma en el que se indique expresamente el plazo de edificación de los terrenos propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa

h) En su caso, y con carácter complementario, se fijan como objetivos a cargo del urbanizador y sin que sean repercutibles a los propietarios de terrenos afectados, la ejecución de los Programas de Restauración Paisajística, dentro del ámbito del Programa de Actuación Integrada, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2.- Resultarán a cargo del sector todos aquellos gastos derivados de publicaciones, tasas, licencias que tengan como objeto la urbanización del sector.

3.- Resultarán a cargo del sector, y por lo tanto se incluirán dentro del proyecto de urbanización las partidas correspondientes de mobiliario urbano, obras de gasificación, telefonía así como cualquier otro servicio existente en el municipio, y la señalización vertical, horizontal así como la rotulación íntegra del sistema viario, en los pasos peatonales se deberán ejecutar con sobre elevación de bordillo a bordillo, y conformes con la legislación vigente. Se deberán ejecutar dos imbornales, para aguas pluviales en el sentido de las aguas. Asimismo serán ejecutadas a su cargo todas aquellas obras, instalaciones o condicionantes impuestos por las empresas concesionarias de todos los servicios urbanos, incluida la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), para lo cual aportará los oportunos informes o convenios suscritos con las diferentes empresas.

4.- El programa que se presente podrá incluir, en su caso, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin poderlo repercutir a los propietarios de terrenos afectados.

BASE V. PARÁMETROS URBANÍSTICOS (art. 131.2.c) Ley Urbanística Valenciana)

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

SECTOR DE SUELO URBANO RESIDENCIAL "U.E-3"		
1.NOMBRE DEL SECTOR: UNIDAD DE EJECUCIÓN-3	2.SUPERFICIE DEL SECTOR: 15.962'58 m ² s	3.ÁREA REPARTO: 15.962'58 m ² s

4.ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE (ZONA U.E-3)		5. SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 15.962'58 m ² s	
6. INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 2'7742 m ² t/m ² s	7. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER): 2'7742 m ² t/m ² s	8.ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET). -	
9. DENSIDAD MÁXIMA (viv/ Ha): -	10. NÚM. DE VIVIENDAS MÁXIMO	11. EDIFICABILIDAD TOTAL (EB): 44.283'47 m ² t	
12. USO CARACTERÍSTICO O PREFERENTE: RESIDENCIAL		13. USOS PROHIBIDOS: Los previstos en las Ordenanzas.	
14.SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN ALINEADA A CALLE		15. TIPOLOGÍA: MANZANA CERRADA	
16. SUPERFICIES DOTACIONALES: VIARIO : 5.433'20 m ² s			
17.- DELIMITACIÓN GRÁFICA:			
<p>El gráfico muestra un plano urbanístico con dos manzanas edificables, M1 y M2, delimitadas por líneas rojas. M1 es una manzana irregular situada a la izquierda, y M2 es una manzana rectangular situada a la derecha. Ambas manzanas están rodeadas por una línea azul punteada que indica el límite del sector. Dentro de cada manzana se ven líneas rojas que representan edificaciones consolidadas. Hay también líneas azules que indican vialidad y otros elementos de ordenación. Se observan algunos símbolos circulares con números romanos (III, IV, IV+a) que probablemente indican tipos de usos o zonas.</p>			

Las proposiciones a presentar por los licitadores podrán redelimitar el ámbito de la unidad de actuación para respetar las edificaciones consolidadas

Igualmente, los licitadores podrán proponer mejoras en la ordenación pormenorizada definida en el plan general. Preferentemente dichas mejoras consistirán en ampliación del vial existente entre las dos manzanas edificables, así como ampliación de la C/ Curtidores en su primer tramo modificando la alineación de la Manzana 1.

BASE VI. CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 131.2.d) Ley Urbanística Valenciana)

1.- Los criterios urbanísticos a satisfacer mediante el desarrollo de la unidad de ejecución U-3 consisten en:

- A.- Completar la trama del casco urbano mediante el desarrollo de suelo residencial
- B.- Dotar de calidad a la fachada urbana mediante un tratamiento adecuado de la misma, acorde con el entorno, mejorando la imagen visual de la entrada al municipio
- C - Generación de un bulevar de cierre paralelo al río

2.- Las directrices de ordenación urbanística aplicables a la Unidad de Ejecución U-3 son:

A.- Desarrollar urbanísticamente, de una forma simultánea, la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

B.- Proponer una edificación integradora, en la medida de lo posible, de las edificaciones existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

C.- Integración de la edificación en el entorno.

D.- Desarrollar la Alameda existente entre la Ronda Sur y la edificación.

E.- Dar un frente de ciudad a la Serra Grossa que sirva de imagen.

3.- Las distintas propuestas que pretendan participar en el Concurso deberán observar todos estos criterios, teniendo en cuenta siempre la preferencia de la calidad técnica de la ordenación que se proponga.

4.- Se permite, por tanto, la posibilidad de modificar el ámbito de la unidad de ejecución previsto por el PGOU, para adaptarlo a las exigencias de la L.U.V. en lo relativo a las edificaciones consolidadas, de manera que se excluyan las superficies consolidadas por la edificación, indicando los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, de los que se incluyan mediante el programa a desarrollar, en el régimen de actuaciones integradas.

5.- Del mismo modo, se permite la posibilidad de modificar la normativa edificatoria, aplicable al ámbito, con la finalidad de dotarla de una mayor calidad, mediante la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento, que se ajustará preferentemente a los siguientes criterios:

- PARCELA MINIMA.- La parcela mínima será de una superficie de 300 m²
- ANCHO MINIMO DE FACHADA.- El ancho mínimo de fachada será de 15 metros.
- ALTURA DE CUMBRERA.- La altura máxima de cumbrera será de 17 metros, y ningún elemento constructivo podrá sobrepasarla.
- ALTURA DE CORNISA.- La altura máxima de cornisa será de 13 metros.
- MEDICION DE LAS ALTURAS.- Se seguirán los criterios desarrollados en el artículo 20 de P.G.O.U. de Canals.
- CUBIERTA.- El plano de cubierta recayente a fachada exterior e interior será inclinado, con terminación de teja, con una pendiente de entre el 30% y el 50% al menos en los 4 primeros metros contados desde la alineación de fachada, a excepción de la previsto en el punto siguiente referente a viviendas bajo cubierta. No se admite en esta zona de cubierta cajas de escaleras, salas de máquinas, instalaciones, ...
- VIVIENDAS BAJO CUBIERTA.- El espacio resultante del aprovechamiento bajo cubierta podrá destinarse a vivienda independiente. Dichas viviendas podrán abrir terrazas en el plano inclinado de cubierta. La superficie máxima de terraza no podrá ser superior al 20 % de la superficie de la última planta, y se situara a partir del primer metro de la fachada.
- CUBIERTA INTERIOR.- Excepcionalmente, mediante justificación, que única y exclusivamente podrá basarse en falta de espacio para instalaciones, servicios, infraestructuras o similares, se permite que el plano inclinado de cubierta recayente a fachada interior sea un cubierta plana.
- VENTANAS EN CUBIERTA.- Se permitirán ventanas en el plano inclinado de la cubierta. Dichas ventanas deberán estar integradas en la cubierta, y la ejecución de las mismas no implicara una alteración en la concepción de un plano de cubierta homogéneo y continuo.

- **CORNISAS.**- En la cornisa de los edificios, el vuelo será de 90 cm.
- **INSTALACIONES.**- En las edificaciones se deberá dejar previsto la infraestructura y el espacio necesario para las instalaciones de aire acondicionado captación de energía solar y otras instalaciones previstas en la legislación vigente; las unidades exteriores de aire acondicionado se situaran en la cubierta. No se permite ninguna instalación en fachada.
- **FACHADAS.**- Tratamiento de fachadas interior y exterior, mediante enfoscado ó similar y pintado. Se intentara minimizar el uso de ladrillo caravista. Se permite la utilización piedras naturales en zócalos de planta baja y remates. Se deberán estudiar las fachadas interiores (no se permiten paños lisos con abertura de huecos).
- **MEDIANERAS.**- Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento de enfoscado y pintado.
- **EDIFICACIONES.**- Se deberá tener un recorrido accesible desde el acceso de las edificaciones residenciales hasta las viviendas, este requisito será también exigible a los locales en planta baja y sótanos o semisótanos.
- **TRATAMIENTO DE FACHADAS.**- En edificios con fachada superior a la mínima, Cada 25 metros máximo se deberá cambiar el tratamiento de fachada, concretamente en cuanto a su tonalidad de color, alturas de forjado, y ritmo de huecos. Se trata de evitar con ello la aparición de edificaciones compactas/continuas.
- **APARCAMIENTOS.**- Se deberá disponer como mínimo 1'5 plazas de aparcamiento por vivienda ubicadas en los sótanos del edificio o en planta baja.
- **CARPINTERIA.**- La carpintería exterior será de madera o imitación madera.
- **HUECOS.**- Los huecos en fachada será rectangulares y de desarrollo vertical.
- **BALCONES.**- Solo se permiten balcones abiertos con un vuelo máximo de 45 cm. y en un 40% de los forjados que recaigan a vivienda o espacio residencial.
- **BARANDILLAS.**- Las barandillas y la cerrajería será de forja o metálica. No se permiten balaustrada o celosías.
- **VENTILACIONES.**-Todas las ventilaciones forzadas se realizarán por cubierta.
- **COCINAS.**- La extracción de humos será siempre por cubierta, se deberá prever un espacio destinado a tendedero que no sea visible desde el exterior.

BASE VII. OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA (art. 131.2.e) Ley Urbanística Valenciana)

1. La edificación privada que se proponga debe actuar como cierre del casco urbano, a la vez que, dada la perspectiva visual que ofrecerá su fachada, de imagen de calidad urbana de frente de entrada en el municipio. Asimismo se procurará una adecuada integración de la futura edificación con el entorno del casco antiguo.

Se cuidarán los elementos formales y estéticos de la edificación ofreciendo una imagen unitaria.

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

3. Se establece la obligación de simultanear la urbanización y la edificación de los solares resultantes pertenecientes al Agente Urbanizador en el porcentaje mínimo del 30 % de los mismos, es decir, en un plazo máximo de 15 meses, o el que resulte de la adjudicación del Programa, en el caso que se proponga uno inferior.

4. Dadas las características ordinarias del sector, los plazos para la edificación de los solares resultantes de la reparcelación se regirán por lo dispuesto en el art. 495 del ROGTU

BASE VIII. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN (art. 131.2.f) Ley Urbanística Valenciana).

Habrá que ajustarse a lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU, y se tendrá en cuenta la naturaleza y características de la presente actuación descritas en las bases.

Los documentos de ordenación que se integren en la Alternativa Técnica deberán, además de cumplir con las necesidades y objetivos establecidos en las presentes Bases Particulares, contener todas las prescripciones técnicas necesarias previstas en la legislación urbanística valenciana.

En este sentido, si la propuesta prevé una modificación del ámbito, que en todo caso deberá ser justificada, se incluirán todos aquellos documentos de planeamiento que hagan posible dicha modificación, en virtud del alcance que en cada caso tenga, de manera que se incluya la ordenación detallada para el ámbito modificado

BASE IX. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO URBANIZACIÓN (art. 131.2.h) Ley Urbanística Valenciana)

1. Las prescripciones técnicas particulares aplicables para la urbanización de la Unidad de Ejecución U-3 se desarrollarán en los Proyectos de Urbanización que se acompañen a las propuestas de programación.

El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio de 2006 (TRLCAP). No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el citado art. 52, regirán las prescripciones contenidas en los artículos 152 a 157 de la LUV, 349 y 350 del ROGTU, en las normas técnicas y en las ordenanzas municipales de aplicación.

El proyecto de urbanización deberá observar, respecto a las calidades de la obra a realizar, las mismas características técnicas que las previstas en el proyecto aprobado para la U.E. 4, colindante con el ámbito cuyo desarrollo se prevé. De tal forma que se utilice su mismo diseño, y mismo tipo de materiales, con la finalidad de dar un tratamiento unitario al Bulevar que da frente al río y que se encuentra en el límite Sur de la presente Unidad.

2. Se establecen las siguientes prescripciones técnicas básicas:

2.1. CONDICIONES GENERALES:

- Todas las infraestructuras a excepción de la red de alcantarillado deberán discurrir bajo acera, y solo en caso de imposibilidad material por dimensionado, se ubicaran en la franja de aparcamientos.

2.2. RED VIARIA

- Las dimensiones de los elementos de la Red Viaria Unidad de Ejecución U-3 se ajustaran a lo establecido en planeamiento vigente, el viario que divide las dos manzanas edificables previstas deberá tener una sección constante de 10m, debiendo justificar dicha sección.

2.3. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. EXPLANACIONES

- Una vez realizado el desbroce de la capa de tierra vegetal, se procederá a la excavación de la caja en la que se deberá asegurar una capa mínima de 0,5 m de terraplén con material seleccionado (E2, CBR > 10) por debajo de la cota inferior del paquete de firme.

- El suelo seleccionado empleado deberá cumplir las exigencias impuestas en el artículo 330.-Terraplenes del "Pliego de prescripciones técnicas generales para las obras en carreteras y puentes".

- En la coronación del terraplén, la densidad que se alcance no será inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Normal.

2.4. ACERAS

- La sección de las aceras se compone de zahorra artificial de 15 cm. de espesor, con los mismos requerimientos que la colocada en la calzada, una capa de hormigón del tipo HM-15 de 15 cm. de espesor y un acabado de pavimento de terrazo de 40x40 cm., Modelo Canals, sobre capa de mortero de agarre y rejuntadas.

- La pendiente transversal de la acera deberá ser del 2% en dirección a la calzada.
- El encintado de las aceras se realizara con la colocación de un bordillo de piezas prefabricadas de hormigón bicapa, de dimensiones 15x25x50 cm., sobre lecho de hormigón en masa HM en prisma de 25x25 cm. Las piezas Irán rejuntadas con mortero de cemento de dosificación 1:6 con arena de río. El pinto del bordillo se establece entre 13 cm. y 17 cm.
- Las rigolas serán de hormigón prefabricado y de dimensiones 8x20x50 cm. Y se colocaran sobre un lecho de hormigón HM-15 de 15 cm. De espesor y se tomaran como mortero de cemento de dosificación 1:6 rejuntándose con lechada de cemento.
- La entrada de vehículos a garaje con ocupación de aceras se hará mediante bordillos rebajados modelo Canals, solo se permitirá alterar la rasante de la acera en pasos peatonales.
- La sección mínima de la acera será de 1'20 metros.

2.5. AGUA POTABLE

- Debe establecerse la forma en que se garantiza la cantidad y calidad del agua potable para consumo humano.
- El diseño de la red, además de obedecer a cálculos hidráulicos, se adecuara en la tipología de los diversos componentes a las normas que establezca el que haya de gestionar la red.
- Las tuberías de agua potable serán de polietileno de alta presión, incluso en acometidas.

-Se dispondrá como mínimo de una acometida por parcela mínima.

2.6. RED DE SANEAMIENTO

- La red de saneamiento deberá ser separativa.
- Los albañales o conducciones de las aguas residuales serán de material flexible de alta resistencia, preferentemente PE o PVC.
- Los pozos de registro de saneamiento se instalaran con tapa de fundición. Además, estarán capacitados para resistir cargas de tráfico pesado.
- Los imbornales serán prefabricados del tipo sifónico, con cerco, tapa y rejilla de fundición tipo Ayuntamiento de Canals, con las inscripciones y detalles característicos.
- Se dispondrán arquetas de acometida de saneamiento, en función del número de parcelas mínimas posibles,. Estas arquetas serán de 40x40 cm., con fábrica de ladrillo de ½ pie de espesor, enfoscado y bruñido interiormente, con marco y tapa de fundición de 40x40 cm. o prefabricadas.
- Las aguas pluviales de los edificios deberán dirigirse al alcantarillado de pluviales de la red de saneamiento pública por el interior del edificio.

2.7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

- Se deberá obtener el informe de la compañía suministradora, que garantice las condiciones de conexión y suministro de la energía eléctrica.
- La red de baja tensión estará anillada
- Los CT's no se situaran en parcelas o espacios libres de dominio público.
- La red MT interconectara los centros de forma anillada.
- Tras el cálculo de la carga correspondiente a edificios de viviendas, para todos los elementos se considerara un coeficiente de simultaneidad de 1.
- Se dispondrá como mínimo de una acometida por parcela mínima.

2.8. ALUMBRADO PUBLICO

- Minimizar el número de cuadros eligiendo una situación centrada y para secciones máximas de conductores de 35 mm²
- El cuadro o cuadros se ubicaran en hornacinas con protección de obra civil en tres de sus lados y peana entre 0,3 y 0,5 m, y los componentes de cada cuadro se ubicaran en armarios de poliéster para intemperie IP55KIK10 con cierre preparado para candado.
- EL funcionamiento automático del alumbrado se realizara a partir de reloj/es con programación astronómica, y para ahorro de energía a partir de determinada hora de la noche, se dispondrá en cada punto de luz equipos de doble nivel.

-De cada cuadro partirán al menos dos circuitos independientes 3F+N de alimentación a los puntos de luz, (+tt), acompañados de los correspondientes para telemando F+N.

-El esquema del cuadro o cuadros incluirá interruptor automático general, relé de reconexión automática con salidas en función del número de circuitos independientes, limitador de sobre tensión con protección magnetotérmica independiente, y, por cada mando motorizado y contacto de señalización de defecto.

-Los circuitos discurrirán hasta los puntos de luz bajo tubo, con diámetro mínimo 100 mm incluso la comunicación entre arquetas e interior de columnas.

-Las arquetas de registro tendrán unas dimensiones de 0,4x0,4x0,7 m., con fondo de gravilla y marco y tapa PRFV auto extingible con fijación de tapa mediante 4 tornillos DIN 912 M8x16 y junta de neopreno IPXX9 y carga de rotura de 60KN con anagrama de servicio (Alumbrado Publico)

-Se contemplara la instalación de alumbrado de Zonas Verdes.

-Si existiera imposibilidad de que las luminarias se instalaran en columna sobre la acera y fuera necesario una instalación mural; la acometida a estas luminarias murales se realizaran desde una arqueta instalada, próxima a dicha luminaria, mediante la transformación de un paso aéreo/subterráneo, el cual estará preferentemente integrado en la fachada ó bien bajo tubo metálico.

- Se exigirá que las luminarias no produzcan contaminación lumínica

2.9 RESIDUOS SÓLIDOS:

Se contendrá en el proyecto de urbanización tanto la obra civil correspondiente al soterramiento de contenedores de residuos en vía pública siguiendo las especificaciones del Servicio de Medio Ambiente y el modelo adoptado en el resto del casco urbano.

2.10 VEGETACION.

Los viales deberán tener el máximo número de árboles con un sistema de riego por goteo. Estos árboles deberán ser extraídos del catálogo que se adjunta en el anexo I.

2.11 OTRAS INSTALACIONES.

En el proyecto de urbanización deberá existir un anexo dedicado a instalaciones tales como: Suministro de Gas Natural y de instalaciones de fibra óptica. En su defecto se requerirán proyectos independientes que reflejen dichas instalaciones.

BASE X. PRECIO DE LICITACIÓN (art. 286.1.h) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El precio de licitación, que sirve exclusivamente de base para el cálculo de la garantía provisional, es el establecido en el siguiente cuadro, de acuerdo con lo previsto en el Art. 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

En cifra	600.000 € IVA no incluido
En letra.....	Seiscientos mil Euros IVA no incluido

BASE XI. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA (art. 131.2.i) Ley Urbanística Valenciana y art. 286.1.i) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

Se prevén los siguientes plazos, con carácter de máximos, pudiendo reducirse en las ofertas que se presenten por los aspirantes a agente urbanizador:

1.- La presentación de los Textos Refundidos correspondientes deberá efectuarse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la alternativa técnica.

2.- El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en el ROGTU. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas exigibles.

3.- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse, como máximo, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, previa su

inscripción en el Registro de la Propiedad. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras, y, al menos, un técnico municipal.

4.- Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 15 meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

El incumplimiento de los plazos anteriormente previstos, dará lugar a la imposición de las penalidades previstas en la L.U.V. en su artículo 143, y demás previstos en la legislación general de contratación administrativa.

BASE XII. CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR.

Habrá que ajustarse a lo que dispone el artículo 8 de las bases generales y los artículos 121 de la LUV y 310 y 311 del ROGTU

BASE XIII. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA (art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

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

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

b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

3. La justificación de la solvencia económica y financiera de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas o otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrán basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

BASE XIV. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL (art. 131.2.m) Ley Urbanística Valenciana).

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

a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, promovidos y gestionados por el concursante.

b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.

c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.

e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

f) *Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.*

g) *Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.*

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

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

BASE XV. GARANTÍAS.

1. *Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, la cual asciende a la cantidad de **12.000 €**.*

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

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

4. *La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece en un 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.*

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

6. *El período de garantía se fija en un año.*

BASE XVI. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

1. *Conforme a los artículos 133 LUV y 300 ROGTU, las proposiciones para participar en el concurso irán acompañadas de la documentación que se relaciona, en sobres independientes, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente:*

SOBRE 1. contendrá la alternativa técnica con las determinaciones relacionadas en los artículos 126 de la LUV y 307, y en su caso 308, del ROGTU.

La alternativa técnica se presentará, adicionalmente, en soporte informático.

SOBRE 2. cerrado y sellado, contendrá la proposición jurídico-económica con las determinaciones relacionadas en los artículos 127 de la LUV y 302, 303, 305 y 306 del ROGTU

y, en su caso, las establecidas en el 304 si hay afección real de fincas al cumplimiento de los objetivos del programa.

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

SOBRE 3, cerrado y sellado, contendrá la acreditación de la personalidad jurídica, la capacidad y la solvencia técnica y económica del aspirante, en términos de los artículos 122 y 123 de la LUV y 301 del ROGTU, y demás condiciones establecidas en el art. 133.1 de la LUV.

Se presentará con el título de Documentación, y contendrá la siguiente:

A. Si concurriese una sociedad mercantil, deberá presentar escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura pública de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente en Urbanismo.

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

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

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

E. Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo el hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

F. Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, se incluirán expresamente certificaciones acreditativas de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuesta por las disposiciones vigentes.

G. Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

H. Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

I. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, así como el compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

2. Los interesados en la licitación deberán presentar sus proposiciones, en valenciano o castellano, en el Registro General del Ayuntamiento de Canals, en el **plazo de 5 meses** contados desde la fecha de envío del anuncio de licitación al "Diario Oficial de la Unión Europea y en horario de 8'00 horas a 14'00 horas de lunes a viernes.

3. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, ni formular variantes. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

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

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

6. Modelo de instancia:

"El señor/señora.... con DNI número.... natural de..., provincia de..., mayor de edad y con domicilio en..., calle..., teléfono..., actuando en nombre (propio o de la empresa a la que representa), manifiesta que, enterado del anuncio remitido en fecha..., y publicado en el («Diario Oficial de la Unión Europea» y «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», de fechas..., respectivamente, y estando conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar por medio de concurso, en libre y pública concurrencia, el contrato para obtener la condición de agente público urbanizador de la Unidad de Ejecución U-3 del suelo urbano del municipio de Canals, en los términos expresados en el art. 119 de la LUV 16/2005 y demás preceptos concordantes del TRLCAP 2/2000, así como de las bases generales y bases particulares aprobadas por el Ayuntamiento, presenta la documentación exigida para la licitación, y, en la representación que ostenta, se compromete a asumir el contrato administrativo especial y a formalizarlo de acuerdo con el art. 138 de la LUV

Plazo	CINCO meses a partir de la fecha de envío del anuncio al DOCE
Lugar	Registro de Entrada Ayuntamiento Canals Sito en Plaza la Vila , 9 (CP 46650) Teléfono 962240126, Fax 962242319
Horario	8'00 a 14'00 horas

BASE XVII. CONTENIDO MÍNIMO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Habrá que ajustarse a lo dispuesto en la LUV, ROGTU, y anexo I de las bases Generales, se tendrá en cuenta la naturaleza y características de la presente actuación descritas en las bases.

De conformidad con el art. 267.2 del ROGTU, el Programa deberá justificar expresa y razonadamente la necesidad de actuar mediante Actuación Integrada y describir con precisión los hechos y circunstancias en que se base

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

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al presente concurso. En otro caso, la Alternativa Técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación pormenorizada para el ámbito de actuación.

b) Ámbito de la Actuación. Se permite la posibilidad de realizar ajustes en el límite de la Unidad de Ejecución e incluso modificar la ordenación prevista por el PGOU, para adecuarlo a la realidad existente, de manera que se excluyan las superficies consolidadas por la edificación, indicando los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, de los que se incluyan mediante el programa a desarrollar, en el régimen de actuaciones integradas; todo ello con arreglo a las exigencias previstas en la L.U.V.

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

d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.

e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes. Deberá contenerse el compromiso del licitador de edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización un porcentaje mínimo establecido en la Base VII.

f) Proyecto de urbanización.

g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.

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

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

j) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.

k) Si la propuesta de Programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida para tales supuestos en la Ley Urbanística Valenciana.

Deberá contenerse el compromiso del licitador de edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización en un porcentaje mínimo del 30%, de conformidad con lo señalado en la Base VII.

BASE XVIII. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

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

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

De conformidad con lo señalado en el art. 6,1 c) de las Bases Generales, salvo en aquellos casos en los que sea obligatoria la retribución en metálico por establecerlo así la ley, la modalidad de retribución del pago de las prestaciones del agente urbanizador será libremente elegida por los propietarios. El Programa que presente el aspirante fijará una modalidad de retribución de carácter supletorio, para que opere en defecto del pronunciamiento expreso del propietario en plazo.

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

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

D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.

E) Descripción de los siguientes elementos económico - financieros relativos a la carga urbanística:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el enlace previsto en el artículo 168.1.a y b de la LUV.

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

De conformidad con lo señalado en el art. 6,1 d) de las Bases Generales, no se admitirá el cobro con cargo a la propiedad por parte del agente urbanizador de honorarios profesionales técnicos en importes superiores a los establecidos como indicativos en las tarifas de los correspondientes colegios profesionales. El aspirante a agente urbanizador deberá justificar expresamente este extremo en sus proposiciones jurídico económicas

c) Gastos de gestión del urbanizador.

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

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

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

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

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

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

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

2. Se fijan como gastos generales un porcentaje máximo del 5% de la suma de los conceptos de los apartados a) y b) del artículo 127.2 LUV. Con dicho porcentaje se entienden cubiertos, entre otros, los honorarios jurídicos, gastos de publicaciones, notificaciones, actuaciones en Notaría, Registro de la Propiedad y gastos financieros.

3. El precio de los Programas que se establezca con el agente urbanizador tendrá el carácter de precio cierto, total y cerrado, de forma que no se admitirán revisiones al alza salvo que concurren las circunstancias de retasación previstas en la normativa vigente. Se exceptúa de lo indicado en este punto la baja generada por la propuesta del empresario constructor seleccionado. No se admitirán en la propuesta cláusulas de revisión de precios distintas a éstas.

4. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y fechada.

5. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica.

BASE XIX. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES. (ART. 131.2.g) de la Ley Urbanística Valenciana)

1. A los efectos previstos en los artículos 131.2.g) de la LUV y 286.1.a) del ROGTU, no se admiten variantes ni ampliaciones del ámbito territorial del sector, sin perjuicio de las modificaciones del ámbito territorial que supongan simples retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

2. No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de Programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

BASE XX. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 286.1.j) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

Conforme a los artículos 135 de la LUV y 312 y 313 del ROGTU, se establecen los siguientes criterios que deben servir de Base para la adjudicación del programa:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1.a)- ALTERNATIVA TECNICA ACOMPAÑADA DE PLANEAMIENTO	
-Calidad técnica de la ordenación propuesta	50%
-Resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno -Mejor estructuración de las dotaciones públicas y espacios libres	20%
Calidad técnica de las soluciones propuestas para la urbanización.	5%
Viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el Urbanizador	15%
Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa	5%
-Plazo de ejecución del Programa de actuación -Compromiso de edificación simultánea a la urbanización por encima del mínimo legalmente exigible. -Compromisos adicionales asumidos voluntariamente a cargo del urbanizador -Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa	5%
1.b)- ALTERNATIVA TECNICA NO ACOMPAÑADA DE PLANEAMIENTO	
- Conexión adecuada de las obras de urbanización de la actuación en su entorno	30%
-Calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización.	30%
- Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el Urbanizador	15%
-Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa	5%
-Plazo de ejecución del Programa de actuación -Compromiso de edificación simultánea a la urbanización por encima del mínimo legalmente exigible. -Compromisos adicionales asumidos voluntariamente a cargo del urbanizador - Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del del programa	20%
2. PUNTUACION MINIMA DE LA ALTERNATIVA PARA PODER VALORAR LA PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA	30%
3. PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA	
-Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de practica usua de las cargas de urbanización expresado en euros/m2 de edificabilidad	30%
-Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pa 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.	25%
-Mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afecto con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa	40%
-Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementari asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.	5%
4. PORCENTAJE DE LA ALTERNATIVA TECNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONOMICA	

A.-ALTERNATIVA TÉCNICA	
<i>Modificación de ordenación estructural</i>	70%
<i>Ordenación pormenorizada</i>	65%
<i>Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada</i>	45%
B. PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA	
<i>Modificación de ordenación estructural</i>	30%
<i>Ordenación pormenorizada</i>	35%
<i>Sin ordenación ni estructural ni pormenorizada</i>	55%

La puntuación anteriormente expresada tiene el carácter de máximo, pudiendo baremarse cada una de los criterios desde 0 hasta la puntuación prevista en cada uno de ellos.

La puntuación mínima que deberán superar las Alternativas Técnicas para posibilitar la valoración de sus Proposiciones Jurídico-Económicas correspondientes será de 30 % puntos de la puntuación máxima prevista

BASE XXI. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

1. Habrá que ajustarse a lo dispuesto en art. 137 de la LUV y los artículos 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321 y 326 del ROGTU.

2. Por las características y dimensiones del sector, no se considera exigible la petición de dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje al que alude el art. 136.4 de la LUV.

3. El agente urbanizador establecerá un lugar de recepción del correo que le remitan los propietarios del suelo y el Ayuntamiento durante toda la vigencia del Programa, así mismo establecerá un local abierto al público, en Canals, con un mínimo de horas, hasta el momento de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

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

3. 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.

4.-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 el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

BASE XXIII. CUMPLIMIENTO.

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

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

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

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

Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.

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

BASE XXIV. RESOLUCIÓN

1. Son causas de resolución del contrato las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

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

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

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

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

d) La no formalización del contrato en plazo.

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

f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.

g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.

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

n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.

p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.

q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.

r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.

u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.

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

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

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

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

BASE XXV PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Regirá lo dispuesto en los artículos 143 de la LUV, y 336 a 344 del ROGTU y en el artículo 22 de las bases generales.

BASE XXVI CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.

Habrà que ajustarse a lo dispuesto en los artículos 141 y 142 de la LUV y 333, 334 y 335 del ROGTU.

BASE XVII SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE NUEVOS PROGRAMAS EN LA ZONA AFECTADA.

La suspensión del otorgamiento de licencias y de aprobación de nuevos programas operará conforme con lo dispuesto en los artículos 101 y 103 de la LUV y 289 y 290 del ROGTU.

BASE XXVIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN (art. 286.1.e) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

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

BASE XXIX. JURISDICCIÓN COMPETENTE (art. 286.1.f) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

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

ANEXO I: VEGETACIÓ

NOM COMÚ	NOM CIENTÍFIC	SEPARACIÓ
Falsa acàcia, Robinia	Robinia pseudoacacia	7
Jacaranda Mimosifolia	Jacaranda ovalifolia	7
Llidoner, Almez	Celtis australis	12
Plataner Oriental	Platanus orientalis	8
Om de Sibèria	Ulmus pumilla	6
Pruner Roig	Prunus Cerasifera, var. Pisadii	7
Acàcia del Japó	Sophora japonica	8
Fals Plataner, Auró Blanc	Acer pseudoplatanus	9
Braquiquito	Brachychiton populneus	6
Xiprer	Cupressus sempervirens	3
Xiprer de Monterrei	Cupressus macrocarpa	4
Cedre del Himalaia	Cedrus deodara	15
Auró	Acer negundo	7
Garrofer	Ceratonia siliqua	6
Braquiquito Roig	Brachychiton acerifolius	6
Pi Pinyoner	Pinus pinea	10
Pi Blanc	Pinus halepensis	7
Pi Rodeno	Pinus pinaster	8
Carrasca	Quercus Ilex	8
Olivera	Olea europaea	7
Llorer	Laurus nobilis	2
Palmera Datilera	Phoenix dactylifera	6
Magnolia	Magnolia grandiflora	8
Margalló	Chamaerops humilis	2
Bedoll ("Abedul", Betules)	Betula alba	8

<i>Rosa de Síria, Altea</i>	<i>Hibiscus syriacus</i>	2
<i>Arbre de Júpiter</i>	<i>Lagerstroemia indica</i>	3
<i>Aligustre</i>	<i>Ligustrum japonicum</i>	3
<i>Cedre blanc</i>	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	6

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A.- El Artículo 267 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, determina los supuestos en que procede la Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La Actuación Integrada procede en los siguientes supuestos:

a) En Unidades de Ejecución de suelo urbanizable, con las salvedades derivadas del régimen regulatorio de las construcciones consolidadas y semiconsolidadas establecidas en el capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

b) La urbanización pública de un terreno que tenga una superficie igual o superior a 40.000 metros cuadrados de suelo con la finalidad de transformarlo en uno o varios solares, ya sea suelo urbanizable o urbano en cualquiera de sus categorías, e independientemente de su configuración parcelaria.

c) Cuando el terreno a urbanizar esté incluido en Unidades de Ejecución de suelo urbano sin urbanización consolidada o con urbanización insuficiente u obsoleta, en los términos previstos en los artículos 10.3 y 21.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. El régimen anterior será de aplicación bien por venir así establecido en el planeamiento, bien porque la realidad de los hechos demuestre que es necesaria una Actuación Integrada en lugar de una Actuación Aislada para garantizar una calidad y homogeneidad óptimas de la urbanización. El correspondiente Programa de Actuación Integrada, así como la resolución por la que se apruebe éste, deberán justificar expresa y razonadamente esta necesidad y describir con precisión los hechos y circunstancias en que se base.

3. En particular, procederá el régimen de Actuaciones Integradas en aquellos suelos urbanos sin urbanización consolidada, cuando la urbanización pública y conjunta de dos o más parcelas deba tener lugar conforme a una única programación, siempre que no pueda alcanzarse mediante el desarrollo de una Actuación Aislada:

a) Un resultado homogéneo o una óptima calidad de la urbanización. El correspondiente Programa de Actuación Integrada, así como el acuerdo por el que se apruebe éste, deberán justificar expresa y razonadamente esta necesidad.

b) La conexión integral de la Unidad o Unidades de Ejecución a las redes de servicios urbanísticos existentes.

c) La producción de dos o más solares simultáneamente, transformando suelo que tenga pendiente la implantación de algún servicio urbanístico.

B.- El Artículo 269.1 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, determina:

1. Corresponde a la Administración actuante decidir sobre la gestión directa o indirecta en los Programas de Actuación Integrada.

C) Artículo 130 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

1. De conformidad con lo establecido en los artículos [4](#), [15](#) y [16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones](#) y [118.2 de la presente Ley](#), toda persona, sea o no propietaria de los terrenos, puede solicitar del alcalde que inicie un procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución de un programa de actuación integrada por medio de gestión indirecta, describiendo y enunciando brevemente los motivos de su petición.

2. Dicha petición podrá ir acompañada de un documento de planeamiento donde se especifique la ordenación detallada o estructural que se propone desarrollar y de los documentos relacionados con las letras a, b, c, d, y e del [artículo 131.2 de la presente Ley](#). En todo caso, tendrán que acompañar a la misma los documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del solicitante.

3. El pleno municipal, a propuesta del alcalde y con un informe previo técnico sobre la viabilidad de la petición, acordará motivadamente:

- a. Desestimar la petición.
- b. Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del programa, conforme a lo establecido en los artículos siguientes.
- c. Asumir la gestión directa de la actuación integrada, conforme a lo establecido en el [artículo 128 de la presente Ley](#).

4. Si no se emitiera y notificara resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud, a los efectos previstos en el [artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común](#), cuando dicha solicitud no implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente.

5. Cuando la solicitud implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente, si no se emitiera y notificara la resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el interesado podrá entender estimada su solicitud en los términos y con los efectos que reglamentariamente se establezcan.

6. El ayuntamiento podrá igualmente acordar de oficio, sin necesidad de petición particular, la gestión indirecta de una actuación integrada, iniciando los trámites que se establecen en los artículos siguientes.

D) Artículo 131 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

1. Las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente Ley, serán aprobadas por los ayuntamientos como ordenanza municipal, y en ellas, se regularán todas aquellas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta.

2. En el mismo acuerdo en que se decida la obertura del procedimiento para la gestión indirecta de un programa de actuación integrada, se aprobarán las bases particulares reguladoras en las que se establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a. Indicación de la ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada.
- b. Memoria de necesidades y objetivos a satisfacer con el Programa de actuación integrada, de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 124](#).
- c. Ficha de gestión o, si procede, directrices de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el Plan general.
- d. Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular, si procede, por los concursantes, con fijación de las directrices y estrategias que tendrá que observar la ordenación que propongan.
- e. Descripción de los objetivos de edificación privada que han de cumplirse en el ámbito de la actuación, con especial referencia a aquellas construcciones privadas que revistan un especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o por tratarse de construcciones o instalaciones de interés terciario o industrial.
- f. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión exigibles.
- g. Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del Programa de actuación integrada que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán

admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

- h. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del proyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el [artículo 52 del Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio](#).
- i. Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.
- j. Modelo de proposición a presentar por los interesados.
- k. Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
- l. Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.
- m. Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los concursantes.
- n. Criterios objetivos de adjudicación del Programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. La determinación de los aspectos anteriormente estipulados se efectuará por remisión o reproducción de los contenidos del planeamiento vigente y las disposiciones de carácter general que resulten aplicables, cuando ello fuera suficiente para los fines pretendidos.

4. Las bases reguladoras del concurso y el anuncio de licitación indicarán con toda claridad aquellos documentos de la alternativa técnica y de la proposición jurídica y económica que serán objeto de valoración como criterios de adjudicación del Programa de actuación integrada, ordenándolos de mayor a menor importancia, según la ponderación que se atribuya a cada uno de ellos. No serán susceptibles de valoración como criterios de adjudicación, en ningún caso, los documentos señalados en las letras c, d, i y j del [artículo 126](#) y en los apartados 1.a, c, 2.g y h del [artículo 127](#).

5. Por medio de decreto del Consell se aprobarán unas bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente Ley. Tales bases generales serán supletorias de las, si procede, aprobadas por los ayuntamientos.

6. La Conselleria competente en materia de urbanismo aprobará mediante una orden un modelo tipo de bases particulares para la adjudicación de programas de actuación integrada.

E) Artículo 132 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

1. En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del Programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras, se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, con el contenido que se establezca reglamentariamente,...

2. El anuncio de concurso se insertará en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en los siguientes diarios oficiales, sea cual sea la cuantía estimada del Programa de actuación integrada:

- a. En el Diario Oficial de la Unión Europea, en primer lugar.
- b. En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. El anuncio de concurso no podrá insertarse en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana antes de la fecha en que se envíe a la Comisión Europea para su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

4. El ayuntamiento podrá acordar una publicidad complementaria a la establecida en el apartado anterior, por medio de la inserción del anuncio de concurso en diarios no oficiales de amplia difusión en la localidad o cualquier otro medio que considere oportuno. Los anuncios

publicados conforme a lo dispuesto en este apartado no afectarán, en ningún caso, al cómputo de los plazos legales para la presentación de las proposiciones por los interesados.

5. La conselleria competente en materia de urbanismo aprobará mediante Orden un modelo tipo de anuncio del concurso, ajustado a los formularios normalizados establecidos en el Reglamento (CE) 1564/2005, de la Comisión, de 7 de septiembre de 2005.

F.- Artículo 7.1 de las Bases Generales de Programación aprobadas por el Pleno de este Ayuntamiento y publicadas en el BOP de Valencia nº 287 de 2 de diciembre de 2006.

1) la remisión del anuncio del concurso de licitación no se podrá realizar hasta que no se haya realizado la publicación de las bases particulares en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

El coste de la publicación de de las bases particulares, deberá ser abonado por el agente urbanizador seleccionado, dentro del mes siguiente a la formalización del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada. Igual tratamiento se realizará con todos los costes que este Ayuntamiento haya tenido que soportar para proceder a publicar el anuncio del concurso de licitación.

Por todo lo anterior, el Pleno **acuerda:**

PRIMERO.- Dejar sin efecto el acuerdo de Pleno de fecha 9 de marzo de dos mil siete por el que se acordaba iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada correspondiente a la unidad de Ejecución U-3 del PGOU vigente.

SEGUNDO.- Iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada correspondiente a la unidad de Ejecución U-3 del PGOU vigente.

TERCERO.- Serán de aplicación las Bases Generales de Programación aprobadas por el Pleno de este Ayuntamiento y publicadas en el BOP de Valencia nº 287 de 2 de diciembre de 2006.

CUARTO.- Aprobar las Bases particulares reguladoras del concurso para la Gestión Indirecta del programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución U-3, transcrita en la parte expositiva de la presente propuesta.

QUINTO.- Ordenar la publicación de las Bases particulares en el Diari Oficial de de la Generalitat Valenciana.

SEXTO.- Ordenar la publicación del correspondiente anuncio de concurso, que se insertará en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, una vez efectuada la publicación de las bases particulares en el DOGV.”

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente certificado de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, a reservas de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Canals a doce de junio de dos mil siete.

**Vº Bº
EL ALCALDE**

Ricardo Cardona