

Ramón López Sales, Secretario del Ayuntamiento de Canals.

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 3 de agosto de dos mil seis, (Minuta 14/06) a la que asistieron diez de los diecisiete miembros que legalmente lo componen, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LAS BASES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN CANALS.

...

“PROPUESTA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LAS BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CANALS

La nueva ley 16/05, Urbanística Valenciana, establece en su art. 131 la obligación de que los Ayuntamientos acuerden la aprobación de unas bases generales para la adjudicación de PAI ajustadas al contenido de dicha ley y que serán aprobadas bajo el formato de ordenanzas municipales.

Dicho precepto señala que en ellas se regularán todas las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten al procedimiento de adjudicación y al despliegue y ejecución de los PAI por medio de gestión indirecta.

Considerando que la ley tiene un formato extenso y detallado, y que el mismo es desarrollado muy detalladamente por el Decreto 67/2006, se plantea cuál es el modelo más adecuado para la formulación de las presentes bases. Si una refundición de las previsiones generales de la ley con las específicas adoptadas por este Ayuntamiento o por el contrario, recoger en las bases generales las cuestiones peculiares de esta Administración, sin reiterar los planteamientos que ya figuran en la ley y el reglamento, a los que es necesario remitirse y que son de conocimiento general por todos los operadores cualificados del sector.

En ese sentido se ha optado por esta segunda posibilidad a los efectos de que se tome más conciencia de las peculiaridades de la tramitación de los PAI en este Municipio, dentro del margen que permite la LUV y su reglamento.

Luego el conocimiento de las cláusulas administrativas requerirá la consulta de varios documentos, la ley, su reglamento y las bases generales, además de las bases particulares propias de cada programa.

El Ayuntamiento Pleno por mayoría **acuerda:**

PRIMERO: La aprobación inicial de las bases generales para la adjudicación de Programas de Actuación Integrada en el término municipal de Canals conforme al contenido que se indica a continuación.

ORDENANZA MUNICIPAL QUE CONTIENE LAS BASES GENERALES MUNICIPALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL AYUNTAMIENTO DE CANALS

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El ámbito de aplicación

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación Integrada que afecten a terrenos situados dentro del término municipal de Canals.

Si un mismo Programa afectara además a un término municipal colindante se estará a las Bases Generales y Particulares que se consensúen con el otro Ayuntamiento y, en su defecto, a lo que resuelva la Conselleria competente en materia de Territorio.

Artículo 2.- El régimen jurídico

Los contratos para el desarrollo y ejecución de Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROG), aprobado por Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell y por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

También serán de aplicación 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 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP), y el Reglamento General de dicha Ley (RCAP), aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, así como las normas de Derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

En defecto de determinación expresa en la regulación específica indicada en los párrafos anteriores, la Administración se regirá en sus actuaciones con el agente urbanizador por las previsiones derivadas de la normativa de procedimiento administrativo y resto de normas del Derecho Administrativo en cuanto que de aquellas relaciones pueda incidirse o limitarse los derechos de los propietarios del suelo.

En todo caso, salvo mención expresa, los plazos que se computen por días, se considerarán de días hábiles.

Artículo 3.- Las prerrogativas del Ayuntamiento

De conformidad con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca la LUV o el ROG.

Las decisiones que en ese sentido adopte el Ayuntamiento son inmediatamente ejecutivas desde el momento de su notificación al agente urbanizador. En ningún caso éste podrá argumentar la existencia de la figura del empresario constructor, de forma que el agente urbanizador responde ante el Ayuntamiento del buen hacer de aquél, bajo su entera responsabilidad.

El Ayuntamiento está exento de la necesidad de notificar ninguna decisión al empresario constructor para que la misma sea efectiva, siendo obligación del agente urbanizador establecer los canales de comunicación convenientes con aquél para que se secunden de forma inmediata las instrucciones municipales.

El ejercicio de potestades que tengan incidencia o puedan limitar los derechos de los propietarios del suelo sólo podrán ser ejercidas por la Administración y en ningún caso por el agente urbanizador, que debe requerir de aquella la adopción de las decisiones administrativas que procedan. El mismo se limitará a ser un colaborador de la Administración, que pondrá a su servicio sus medios personales y materiales y a realizar las propuestas para que se puedan materializar las decisiones públicas, pero que nunca podrá adoptar por sí mismo acuerdos obligatorios para los propietarios. Lo anterior no excluye que los requerimientos y notificaciones debidamente efectuados por

el agente urbanizador a los propietarios produzcan los efectos expresamente previstos por la normativa vigente.

Artículo 4.- Conocimiento por parte del aspirante a Agente Urbanizador de las normas reguladoras de los contratos a que se refieren las presentes Bases Generales de programación

La participación en el procedimiento de selección de Urbanizador, supone la aceptación de las Bases por los aspirantes, y, en consecuencia, la imposibilidad de su impugnación administrativa o judicial por discrepancias con su contenido. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Artículo 5.- El procedimiento y forma de adjudicación

El Contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Artículo 6.- Contenido adicional del acuerdo de aprobación de las bases particulares

1) Además de aquellos extremos que señala como mínimos la normativa vigente las bases particulares se pronunciarán necesariamente sobre los siguientes extremos:

a) Se deberán solicitar los informes de todas las Administraciones sectoriales afectadas. Es responsabilidad del Ayuntamiento solicitar todos esos informes, sin perjuicio de que las propuestas de los aspirantes, por su especificidad, puedan exigir la necesidad de emisión de otros adicionales, que serían debidamente requeridos por este Ayuntamiento en la fase procedimental correspondiente.

El Ayuntamiento podrá hacer uso de la documentación presentada por el particular en los términos del art. 130.2 LUV y 280 ROG para consultar a las Administraciones sectoriales afectadas y que estas emitan sus informes sobre el ámbito en cuestión, sin que ello suponga la adquisición de ningún grado de preferencia en la adjudicación ni ningún otro tipo de derechos.

b) Las bases particulares deberán especificar expresamente si existen o no actuaciones conexas y cuál es alcance. Debe existir siempre un pronunciamiento expreso sobre dicho extremo o sobre su innecesariedad. Idéntica consideración es preciso hacer sobre la existencia o inexistencia de canon de urbanización.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

2) Las bases particulares podrán asimismo pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

a) El precio máximo de Presupuesto de Ejecución Material, así como del porcentaje máximo permitido para determinar el Presupuesto de Ejecución de Contrata. A tales efectos se fijaría:

Para la urbanización interior: Un coste promedio máximo por m² de vial y por m² de zona verde. En el caso de que no exista ordenación pormenorizada que identifique detalladamente dichas superficies dotacionales, se acudiría, a estos solos efectos, a los términos de la propuesta del particular que haya presentado la documentación a la que se refiere el art. 130.2 LUV y el artículo 280 ROG.

Si dicha documentación no existiese, se acudiría a promedios de superficies dotacionales de ámbitos análogos ya ejecutados y, en todo caso, respetando el estándar dotacional mínimo de red secundaria que fija la normativa vigente.

Para las conexiones exteriores se fijarán precios máximos de carácter individual por cada uno de los elementos identificados por las bases particulares. Este pronunciamiento estimativo se hará en todo caso para aquellas infraestructuras de conexión exterior que vayan a ser de titularidad municipal.

Si fuesen de titularidad distinta y no se hubiese podido determinar el precio de partida por parte de los servicios técnicos municipales, se excluiría expresamente del precio máximo fijado por este Ayuntamiento como precio de partida de la licitación a la baja.

Igualmente quedarán fuera de este límite económico aquellas mejoras en infraestructuras que siendo necesarias o convenientes no hayan sido previstas en las bases particulares y propongan los aspirantes.

b) El porcentaje máximo de coeficiente de canje que no podrá ser rebasado por las propuestas de los licitadores.

Artículo 7.- Trámites posteriores al acuerdo plenario del art. 130.3 de la LUV.

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 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.

2) A partir del momento de adopción del acuerdo de aprobación de las bases particulares, cualquier particular podrá obtener copia de las mismas en las dependencias municipales.

3) Se fija como plazo de presentación de proposiciones al concurso el de cinco meses, a partir de la fecha del envío del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea. No obstante el Ayuntamiento de Canals podrá establecer en las bases particulares de cada concurso un plazo superior atendiendo a especiales razones de dificultad o complejidad técnica que concurran en cada actuación.

4) De conformidad con el artículo 296.4 ROG, se debe realizar una publicación de titulares desconocidos o de ignorado paradero, en los términos del artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC). No supone ningún reparo que la misma se

publique en el Boletín Oficial de la Provincia fuera del plazo de presentación de proposiciones, si bien los afectados contarán con un plazo para formular alegaciones de un mes desde esta publicación sustitutiva, al que se hará referencia en esta publicación.

TÍTULO II - LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Artículo 8. Requisitos para la promoción de programas de actuación integrada mediante gestión indirecta.

1) Podrán participar en el concurso, presentando una proposición para ello, cualquier persona natural o jurídica, de nacionalidad española o extranjera, sea o no propietaria de terrenos incluidos en el ámbito a desarrollar, que acredite capacidad de obrar, así como la correspondiente solvencia económica y financiera, técnica y profesional, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de contratación pública vigente, la LUV, las presentes Bases y las Bases Particulares que se aprueben al efecto para cada uno de los concursos en el momento de su inicio.

Podrán asimismo presentar proposiciones las agrupaciones de interés urbanístico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas. Cuando dos o más personas, naturales o jurídicas, concurren conjuntamente deberán acreditar cada una de ellas su capacidad de obrar, debiendo presentar en documento oportuno la identificación debida de cada una de ellos, sus representantes en su caso, la participación de cada una e identificar quien ostentará la plena representación de todos ellos frente a la Administración, a estos efectos.

Cada uno de los concursantes deberá presentar una única proposición, ya sea de forma individual o como miembro de alguna agrupación de empresas. No es posible pertenecer a más de una agrupación de interés urbanístico de las que presenten propuesta. Si se dieran estas condiciones, no se admitirán ninguna de las propuestas así presentadas.

2) No podrán en ningún caso participar:

- Las personas en las que concurra alguna de las causas previstas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. 2/2000, de 6 de junio (en adelante TRLCAP), como prohibiciones para contratar.
- Las personas que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del Plan de Acción Territorial o el Plan General que afecte al ámbito del Programa que se licita. La presencia en el equipo técnico o redactor del aspirante a Urbanizador de particulares que hubieran participado en la redacción, tramitación o aprobación, provisional o definitiva, del Plan de Acción Territorial o del Plan General que afecte a la ordenación del ámbito del Programa que se licita determinará la descalificación de esa iniciativa de Programa en los términos establecidos en la normativa reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

3) El procedimiento para la exclusión de quien se postule como Urbanizador por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier interesado en quien puedan concurrir las circunstancias previstas en el artículo 121.3 LUV se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 311 RUV.

Artículo 9.-Solvencia de los aspirantes

Las bases particulares de forma motivada indicarán los requisitos de solvencia según las especialidades del PAI de conformidad con la LUV, ROG y normativa de contratación administrativa.

La justificación de la solvencia técnica del equipo redactor se realizará por medio de copia compulsada de los contratos laborales correspondientes, así como del estado de alta

en el momento de la presentación. Cualquiera de los efectivos mínimos anteriores podrá ser sustituido por la acreditación de la suscripción de un contrato de servicios profesionales para el Programa de Actuación Integrada concreto objeto de licitación con carácter previo a la presentación de la proposición, y durante la vigencia del mismo. Se acreditará este extremo por medio de copia compulsada de los contratos de servicios profesionales correspondientes. En todo caso, se habrá de acompañar copia del certificado de la titulación académica de cada uno de ellos.

Las declaraciones de solvencia deberán encontrarse en todos los casos suscritas por el concursante, expresando el compromiso de la vinculación del personal y los medios declarados a la efectiva participación en la ejecución de los trabajos necesarios para llevar a cabo las obligaciones derivadas de la condición de Agente Urbanizador.

Artículo 10.- Documentación integrante de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

1) Todas las Proposiciones que se presenten a los efectos de participar en el Concurso para la adjudicación de PAI, deberán incluir una Alternativa Técnica, una Proposición Jurídico-Económica y la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de la capacidad de contratar con la Administración. Deberán presentarse de forma conjunta, en unidad documental incluyendo la siguiente denominación PROPOSICIÓN QUE SE PRESENTA POR (incluyendo identificación del proponente) PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PAI (incluyendo la denominación del ámbito a desarrollar). No obstante se identificará de forma clara la identidad de cada uno de los documentos de la forma que se expresa en este mismo precepto.

2) La documentación integrante de la Alternativa Técnica deberá presentarse identificando de modo adecuado la siguiente denominación: "DOCUMENTO 1. ALTERNATIVA TÉCNICA QUE SE PRESENTA POR (incluyendo identificación del proponente) PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PAI (incluyendo la denominación del ámbito a desarrollar)".

3) La Proposición jurídico-económica se presentará en sobre cerrado, identificando de modo adecuado la siguiente denominación: "DOCUMENTO 2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA QUE SE PRESENTA POR (incluyendo identificación del proponente) PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PAI (incluyendo la denominación del ámbito a desarrollar)".

4) La documentación necesaria para acreditar la personalidad jurídica, la capacidad para contratar y solvencia del aspirante se presentará en sobre separado y también cerrado, identificando de modo adecuado la siguiente denominación: "DOCUMENTO 3. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA, QUE SE PRESENTA POR (incluyendo identificación del proponente), PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PAI (incluyendo la denominación del ámbito a desarrollar)".

5) La Alternativa Técnica, Proposición Jurídico-Económica y documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de la capacidad de contratar con la Administración se presentarán con las condiciones y contenido a que se refiere la LUV y ROG.

6) La documentación de la alternativa técnica de los PAI deberá reunir los requisitos mínimos indicados en el ANEXO I de las presentes bases para los instrumentos de planeamiento.

Artículo 11.- Garantía provisional.-

1) Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional en la forma y efectos previstos en la LCAP y RCAP, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del Programa de

Actuación fijada en las Bases Particulares y que servirá asimismo de precio máximo de licitación.

2) Si resultara de aplicación el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 LUV, el cálculo de la garantía provisional se hará en aplicación del siguiente régimen:

- Superficie del PAI inferior a 100.000 m²-----100.000 €
- Superficie del PAI mayor a la anterior e inferior a 200.000 m² -----200.000 €
- Superficie del PAI mayor a las anteriores e inferior a 300.000 m²-----300.000 €

Y así sucesivamente, guardando esta proporción entre las superficies y las cantidades sobre las que constituir garantías provisionales.

Se considerará que la superficie de la Actuación Integrada es la del sector o, en su caso, la de la unidad de ejecución, y no la del área de reparto.

3) El resguardo acreditativo de la constitución deberá incluirse en la documentación presentada en el DOCUMENTO 3, tal y como se ha previsto en el anterior artículo 9 de las presentes Bases.

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

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

Artículo 12.- Garantía definitiva.

1) La garantía definitiva deberá prestarse por parte de quien resulte adjudicatario de la condición de Agente Urbanizador, antes del momento de procederse a la firma con el Ayuntamiento, del correspondiente contrato para el despliegue y ejecución del Programa, en la forma y efectos previstos en la LCAP y RCAP. Dicha garantía tiene la finalidad de asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa. El importe a garantizar será para todos los casos el correspondiente a un 10 % del valor de las cargas de urbanización, siendo posible mediante las bases particulares aumentarse hasta un 20 % por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente.

2) El periodo de garantía se establecerá en las bases particulares y no podrá ser inferior a un año, salvo casos especiales.

3) Finalizado el período de garantía de las obras de urbanización procederá la devolución de la garantía definitiva. Interrumpirá el período de garantía el requerimiento debidamente realizado por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, de subsanación de defectos detectados. Hasta que no se recepcione íntegramente de forma definitiva las obras de urbanización de todo el ámbito, no se cancelará la garantía. No caben cancelaciones parciales de la misma.

Artículo 13.- Proposiciones de los interesados y plazo para su presentación.

Para participar en el concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, los interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las Bases Particulares, e incluirán los documentos que se establecen en el artículo 10.

La presentación de proposiciones supone la aceptación de la Bases Generales y Particulares de programación que regulen la adjudicación del Programa por parte de los interesados, e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Las proposiciones de los interesados han de presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Canals, dentro del plazo y horario señalados en el anuncio de concurso. No será admisible ningún otro medio de presentación. Esta restricción sólo afecta

a la documentación sujeta a los plazos de concurrencia competitiva y no al resto de documentos que sea preciso aportar durante la instrucción del expediente, que podrá hacerse por cualquiera de los medios previstos en el artículo 38 LRJ-PAC.

Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en los boletines oficiales correspondientes y en el lugar designado en el anuncio del concurso, donde podrán igualmente obtener las copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa designada en el anuncio del concurso.

Artículo 14.- Criterios para la adjudicación del programa de actuación integrada.

La adjudicación del Programa se realizará en favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de programación. En su defecto, se aplicarán las siguientes valoraciones supletorias que también regirán en caso de resultar aplicable el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana:

1) Sólo se procederá a la apertura de la proposición jurídico económica de aquellos aspirantes que hayan conseguido como mínimo el 30% de los puntos posibles de la alternativa técnica.

La importancia relativa de la alternativa técnica respecto de la proposición jurídico económica será la siguiente:

Apartado a del artículo 312.2 ROG: 70%

Apartado b del artículo 312.2 ROG: 65%

Apartado c del artículo 312.2 ROG: 45%

2) Dentro de cada una de ellas, la importancia relativa es la siguiente:

1.- Para la Alternativa Técnica:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 40 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.

Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará un 10 por ciento.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 15 por ciento

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá un 10 por ciento

g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.

Los criterios establecidos en las tres letras anteriores representarán en conjunto un 5 por ciento.

2.- Para la Proposición Jurídico-Económica:

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 30 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie representará un 65 por ciento.
- c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá un 5 por ciento.

Artículo 15.- Mesa de Contratación

La Mesa de contratación estará constituida del modo siguiente:

- El Presidente, que lo será el de la Corporación Municipal, o miembro en quien delegue.
- El Secretario de la Corporación Municipal.
- Un Concejal de cada uno de los Grupos municipales.
- Dos técnicos del departamento de Urbanismo. De ser posible, uno de ellos con título de Arquitecto y otro de licenciado en Derecho.
- El Interventor de la Corporación Municipal.

El Secretario de la Corporación levantará Acta de las actuaciones que se lleven a cabo en los actos de apertura de la documentación adicional y de las proposiciones.

Todos los miembros de la mesa formarán parte de la misma con voz y voto

Artículo 16.- Apertura y examen de las proposiciones.

1) Transcurrido el periodo de presentación de las proposiciones y presentada el acta de protocolización notarial referenciada en el art. 298 del ROG, se procederá a la constitución de la mesa de contratación, previa convocatoria realizada por el Alcalde, para la apertura de los sobres denominados "DOCUMENTO 3".

La Mesa revisará la adecuada acreditación de los requisitos de capacidad y solvencia, exigidos para concurrir al concurso, presentados por los aspirantes, y emitirá dictamen justificado de admisión o in admisión de todos ellos. Será posible solicitar de los concursantes la subsanación de los defectos u omisiones que se observen como subsanables en los términos de la LCAP y RCAP.

2) En el caso de in admisión de alguno de ellos por carecer de los requisitos subjetivos, el acuerdo motivado de exclusión se deberá adoptar por parte del Ayuntamiento en pleno, previa tramitación conforme a la LUV y ROG.

3) El acto público de apertura del resto de la documentación se convocará una vez decidida la admisión o in admisión de los concursantes.

4) Constituida nuevamente la Mesa se procederá a la apertura de las Alternativas Técnicas. El Secretario de la Mesa levantará Acta reflejando la documentación que conste en cada una de las Proposiciones presentadas, que deberán corresponderse con el DOCUMENTO 3 presentado por los aspirantes previamente admitidos en el concurso. Finalizado este acto la Mesa remitirá las actuaciones al departamento de Urbanismo para que se proceda a emitir los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

Artículo 17.- Actuaciones previas a la adjudicación del programa de actuación integrada.

Por parte del Ayuntamiento, de oficio, se tramitarán las actuaciones a que hacen referencia los artículos 314 a 316 ROG.

Artículo 18.- Apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas

Dentro de los cinco días siguientes a la puntuación de las Alternativas Técnicas por el Pleno se procederá a la apertura por la Mesa de Contratación de las Proposiciones Jurídico Económicas, que se realizará en los términos del artículo 317 ROG.

Artículo 19. Adjudicación del Programa de Actuación Integrada

El Pleno del Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis meses a contar desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas para adjudicar el Programa de Actuación Integrada, excepto en los siguientes supuestos:

a) Que el concurso se haya iniciado sobre la base de la aplicación del silencio positivo regulado en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana. En este supuesto, el plazo máximo para resolver será el de seis meses desde el momento en que hubiese tenido lugar la apertura de Proposiciones Jurídico-Económicas.

b) Que en las Bases reguladoras se establezca un plazo superior.

Una vez que se haya producido la aprobación provisional municipal y a los efectos de remitirlo a la Conselleria de Territorio para que proceda a su aprobación definitiva, será preciso que por parte del aspirante a agente urbanizador seleccionado:

- Se manifieste la aceptación expresa de los términos del acuerdo municipal de aprobación provisional del PAI en un plazo máximo de 10 días a la notificación del mismo.

- No será necesaria la constitución de la garantía definitiva pero se mantendrá la provisional hasta la firma del convenio.

- No habrá firma del convenio hasta que se produzca la aprobación definitiva del Programa.

- Será requisito inexcusable para la firma del convenio con el agente urbanizador el que el Programa haya sido notificado a todos los interesados y que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

En el caso en que la Conselleria de Territorio impusiese condiciones adicionales que provoquen incrementos de la obra civil a ejecutar, la fijación del precio definitivo se realizará por el procedimiento de concurrencia competitiva de selección del empresario constructor, previo establecimiento por parte de la Administración municipal del importe máximo que sirva de punto de partida a la licitación. Los conceptos económicos correspondientes se verán incrementados en la forma establecida en la normativa vigente.

Si el procedimiento de selección del empresario constructor no fuese preceptivo, los precios se fijarán de mutuo acuerdo entre el aspirante seleccionado y la Administración municipal, reflejándose en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa, que será notificado a todos los interesados. El mutuo acuerdo exige una motivación expresa y debidamente documentada. Los conceptos económicos correspondientes se verán incrementados en la forma establecida en la normativa vigente.

En el caso que no se llegue a mutuo acuerdo entre ambas partes, se aplicará el procedimiento de modificación de contratos de obra establecido en el artículo 146 LCAP.

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará y publicará por el Ayuntamiento en los términos indicados por la normativa vigente., se notificará a los que consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 166 LUV y, en todo caso, a los que hubieran participado en el concurso. Se insertará, asimismo, un anuncio en los diarios oficiales señalados en el artículo 132 LUV, dando cuenta de dicha adjudicación y aprobación.

TITULO III.- LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 20.- El plazo de ejecución del Programa de Actuación y prórroga del contrato

El Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las Bases Particulares y en el contrato que suscriba con la Administración actuante.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las penalizaciones que se señalen en las Bases Particulares de Programación y, en su caso, a resolver el contrato.

La solicitud de prórroga de los plazos exige motivación específica y detallada por parte del agente urbanizador.

El cumplimiento de los plazos entra dentro del riesgo y ventura del agente urbanizador, de forma que no existe un derecho a obtener prórroga salvo en los casos excepcionales conceptuados como fuerza mayor.

Artículo 21.- Obligaciones específicas del agente urbanizador durante la ejecución del Programa.

1) Las Bases Particulares determinarán las condiciones en las que 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. El incumplimiento de esta obligación se calificará como grave.

Asimismo, determinarán las condiciones en las que el agente urbanizador establecerá un local abierto al público, con un mínimo de horas, hasta el momento de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. El incumplimiento de esta obligación se calificará como muy grave.

2) El agente urbanizador deberá reflejar expresamente en la descripción registral de aquellas parcelas que reciba en concepto de retribución en terrenos que no gozará de poder de disposición sobre las mismas y que son inalienables hasta la recepción provisional de la integridad de la Actuación de cuya gestión dichos terrenos son retribución. Podrán realizarse actos de promoción de viviendas por el agente urbanizador sobre las mismas pero sujetos a la citada condición resolutoria, siendo por cuenta del urbanizador todos los gastos que se deriven de la inscripción de la citada condición resolutoria. Si el PAI se resolviese sin que se hubiese finalizado el objeto del mismo, con su contenido inicial o bien con otro aprobado por la Administración como alternativo, los propietarios que hubiesen retribuido con terrenos podrán optar en el momento de la resolución por abonar en metálico la liquidación del programa al agente urbanizador y recuperar la titularidad de la parcela adjudicada a éste o de la cuota de la misma correspondiente.

3) El agente urbanizador estará obligado a levantar a su costa las afecciones registrales de las parcelas adjudicadas al pago de las cuotas de urbanización en metálico una vez que se hayan entregado las obras de urbanización a la Administración y el propietario haya satisfecho los pagos correspondientes.

4) La retribución de cuotas de urbanización del Ayuntamiento correspondiente a su participación en los derechos del ámbito, con origen en las cesiones gratuitas de aprovechamiento o bien con origen en parcelas de aportación dentro del ámbito, será con carácter general en metálico, salvo que las bases particulares especifiquen expresamente que la modalidad de retribución sea en terrenos.

5) El agente urbanizador deberá realizar desde que se le entregue por parte del Ayuntamiento la disponibilidad de los terrenos dotacionales por medio del acta de replanteo y hasta el momento de la recepción definitiva, las labores de policía y vigilancia a las que se refiere el ANEXO II de las presentes bases.

6) El replanteo de las obras de urbanización se deberá realizar antes del inicio de la ejecución material de las mismas, y como requisito inexcusable del mismo, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.

7) La presentación por el agente urbanizador de la certificación de dominios y cargas del Registro de la Propiedad será documentación inexcusable de la propuesta del proyecto de reparcelación, de forma que no será admisible el sometimiento a información pública de dicha propuesta sin que se encuentre incorporada la misma al expediente.

8) Formará parte inexcusable del proyecto de reparcelación la memoria de las cuotas de urbanización indicativas del calendario del cobro de las mismas, así como su porcentaje parcial.

9) No será admisible en ningún caso el sometimiento a información pública por parte del agente urbanizador por sus propios medios de su propuesta de proyecto de reparcelación sin que con carácter previo obtenga resolución administrativa expresa de sometimiento a dicho trámite.

10) Con ocasión de la aprobación y notificación a todos los interesados del proyecto de reparcelación, y antes del inicio de la ejecución material de las obras, sin necesidad de un acto municipal aprobatorio expreso ya que son cantidades ciertas derivadas expresamente de dicho proyecto, se liquidará en todo caso la primera certificación por parte del agente urbanizador, consistente en la liquidación de los saldos deudores y acreedores de los propietarios como consecuencia de la valoración de las indemnizaciones por demoliciones de las obras y elementos preexistentes que interfieran en la urbanización del ámbito; los excesos y defectos de adjudicación; las compensaciones económicas derivadas de disoluciones de proindivisos por requerimientos de copropietarios; y las compensaciones en metálico por inexistencia de adjudicaciones en terrenos.

El abono o consignación de dichas cantidades a los que se tenga derecho de cobro por alguno de estos conceptos será requisito imprescindible para iniciar las obras de urbanización. El agente urbanizador deberá proceder al pago de estos conceptos aunque no haya conseguido el cobro de aquellos propietarios que tengan la obligación de pago.

11) Sin perjuicio de la que con carácter adicional se exija en cada caso concreto en virtud de las correspondientes peculiaridades, la documentación mínima a presentar en las certificaciones de obra por parte del agente urbanizador será la siguiente:

- Documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el agente urbanizador, empresa constructora y director/es de la obra.

- Documento de seguimiento en el que se reflejará las obras ejecutadas, quedando las partidas desglosadas en cinco columnas: MEDICION DE PROYECTO, MEDICION EJECUTADA A ORIGEN, MEDICION DE CERTIFICACION, PRECIO UNITARIO DE PARTIDA, PRECIO TOTAL EJECUTADO, a los efectos de comprobar que las partidas sufren variación, sin tener que remontarse a certificaciones anteriores para ello. El orden y denominación de las partidas deberá ser el mismo que el de proyecto aprobado. Este documento deberá firmarse por los mismos agentes indicados en el punto anterior.

12) Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberán reunir los siguientes requisitos formales:

- Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario.

- Texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras.

- Pie de recurso administrativo y judicial que procede contra la liquidación.

13) La documentación mínima que debe aportarse cuando se solicita la recepción, total o parcial, de las obras de urbanización será la siguiente

14) Junto con la solicitud de recepción correspondiente a dichas obras se adjunte ineludiblemente para continuar con el trámite de recepción la siguiente documentación, en su caso:

- CERTIFICADO FINAL DE OBRA SUSCRITO POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA, CON EL PRECEPTIVO VISADO COLEGIAL Y PLANOS FINALES DE OBRA EN PAPEL Y SOPORTE DIGITAL
- BOLETÍN DE ALUMBRADO ELÉCTRICO DILIGENCIADO POR LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE INDUSTRIA.
- IMPRESO CUMPLIMENTADO DE INSTALACIONES DE ENLACE DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE ESTAR ESTE AYUNTAMIENTO EN DISPOSICIÓN DE CONTRATAR EL ALUMBRADO PÚBLICO (JUSTIFICANTE DE PAGO DE TASA, DE DERECHOS DE ACOMETIDA Y/O EXTENSIONAMIENTO, CASO QUE PROCEDA, NUMERO DE EXPEDIENTE DE IDENTIFICACIÓN EN LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA).
- COPIA DE FINAL DE OBRA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO, REDES DE DISTRIBUCIÓN DE BAJA TENSIÓN Y MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN CASO QUE PROCEDA, ACOMPAÑANDO LOS

PLANOS FINALES DE OBRA RELATIVOS A LAS OBRAS REALMENTE EJECUTADAS TANTO EN SOPORTE PAPEL COMO EN SOPORTE DIGITAL.

- RECEPCIÓN DE LAS INSTALACIONES POR PARTE DE LAS DIFERENTES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (TELEFONIA, SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA/GAS, ...).
- MANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL REDUCTOR DE FLUJO DE CABECERA DE LA INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- PETICIÓN CON 15 DÍAS DE ANTELACIÓN DE LA NUMERACIÓN DEL CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO, PARA LA MARCACIÓN DE LA NUMERACIÓN DEL MISMO.
- SOLICITUD DE INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO POR PARTE DE EMPRESA MANTENEDORA, FACILITÁNDOLE A ÉSTA UNA CONEXIÓN PROVISIONAL PARA LAS PRUEBAS PERTINENTES (MEDICIÓN DE AISLAMIENTO, INTENSIDADES POR FASE,..).
- PRUEBAS DE CARGA DE LAS TUBERÍAS DE AGUA POTABLE POR PARTE DE LABORATORIO ACREDITADO.
- ACTAS ACREDITADAS DE RESULTADOS DE LOS ENSAYOS REALIZADOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD.

Con carácter general no se admitirán recepciones parciales de obras de urbanización salvo que esté justificada debidamente su autonomía funcional respecto de las obras pendientes y que concurren excepcionales razones de interés general.

Artículo 22 Penalidades por incumplimiento.

El retraso en el inicio de la ejecución material de las obras o la demora injustificada en el cumplimiento de los plazos de realización o terminación de las obras establecidos en LUV y ROG, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

La demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por 1.000 por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión. La inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración.

TITULO IV LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 23 Resolución de la adjudicación del programa.

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

2) 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Las resoluciones de los recursos administrativos previstos en el Reglamento de la Ley Urbanística Valenciana podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Segunda

Una Ordenanza fiscal establecerá la imposición y ordenación de las tasas derivadas de la instrucción de los Programas de Actuación Integrada, así como su gestión, liquidación y cobro.

DISPOSICION FINAL ÚNICA

Esta Ordenanza entrará en vigor cuando se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El documento de ordenación pormenorizada correspondiente en todo caso deberá incluir los coeficientes correctores de usos y tipologías, en el caso de que los mismos sean necesarios.

Si dicho instrumento propone reclasificar suelo, se deberá adjuntar ya en ese momento la propuesta de coeficientes de ponderación a los que se refiere el art. 169.3 e de la LUV.

Tal y como se deduce de la normativa vigente no será preceptiva la obtención de la cédula territorial de urbanización para el inicio del expediente de planeamiento urbanístico que modifique la ordenación estructural pero todo licitador asume que este Ayuntamiento se reserva el derecho a no aprobar provisionalmente el instrumento de planeamiento correspondiente hasta que exista dicha cédula emitida de forma expresa por la Conselleria de Territorio y Vivienda aunque sea extemporáneamente. El Ayuntamiento no estará obligado a resolver sobre la aprobación provisional de dicho planeamiento hasta que exista un pronunciamiento expreso autonómico sobre la viabilidad del mismo, quedando suspensos los plazos de resolución del PAI hasta que se emita la misma.

Por otra parte, a los efectos de constatar la objetividad de las propuestas de planeamiento urbanístico hechas por los aspirantes a agente urbanizador, se deberá adjuntar en las mismas un plano indicativo de aquellos terrenos que sean de su propiedad incluidos dentro del ámbito, así como de las empresas vinculadas directa o indirectamente al mismo. El presente extremo incluirá aquellas parcelas sobre las que exista algún derecho de adquisición preferente por parte del mismo. La omisión por parte del aspirante a agente urbanizador de la indicación de este extremo sobre terrenos en los que a fecha de la presentación se disponga de un poder de disposición, bien por contrato formalizado en documento público o privado, determinaría la exclusión del proceso selectivo si el mismo se está desarrollando todavía o sería causa de resolución en el caso de que le sea adjudicado, siempre y cuando se comprobase que la superposición de aportaciones y adjudicaciones resultase específicamente beneficiosa al mismo.

ANEXO II. SIMULTANIEDAD DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.

OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR de los ámbitos citados, a las que debe comprometerse expresamente por medio de documento público a presentar ante el Ayuntamiento.

1.- Es obligatorio, como norma general, que el ámbito a urbanizar esté vallado y con accesos regulados por puertas, debiendo en todo caso posibilitar el acceso a los huertos o casas existentes en las zonas colindantes por vías laterales alternativas o de forma restringida, a través de la propia urbanización. Todo ello será indicado y señalizado mediante la cartelería correspondiente.

2.- Supervisar periódicamente de forma expresa y específica el cumplimiento de los convenios de simultaneidad, en cada una de las promociones y en todos los aspectos que la regulan.

3.- Coordinar y determinar las vías de accesibilidad a los solares y manzanas con obras de edificación, que serán variables y determinadas por la ejecución de las obras de urbanización.

4.- Supervisar de forma particular la maniobrabilidad de las grúas existentes en las edificaciones y limitar si es necesario, los giros de éstas o la accesibilidad a las calles, para evitar sus maniobras por encima de vías de acceso o trabajo.

5.- Organizar y dirigir una reunión mensual con representantes de todas las edificaciones a fin de revisar y coordinar el funcionamiento de la simultaneidad, así como a notificar la no asistencia, en su caso a la dirección de obra y promotores que proceden.

6.- Asumir que la permisibilidad por parte del agente urbanizador de la ocupación de calles y de espacios públicos con elementos de todo tipo de las obras privadas conllevará la imposibilidad de recepción provisional de las obras de urbanización.

7.- Articular un protocolo de actuación con la policía local/tráfico en las fechas previas a la recepción provisional de forma que por parte de ese Departamento municipal se constate la inexistencia de ocupación de los espacios públicos con elementos de las construcciones. El agente urbanizador deberá comunicar expresamente al Departamento de policía local/tráfico la fecha en la que las calles y zonas verdes se abren al público, de forma que cualquier ocupación que se produzca a partir de ese momento pase a ser de responsabilidad municipal.

8.- Disponer de los medios personales suficientes y cualificados para cumplir con todas las obligaciones indicadas en el presente documento.

9.- Articular sus relaciones con la propiedad de las parcelas que pretendan simultanear la ejecución de las edificaciones con las obras de urbanización por medio de la suscripción del listado de compromisos indicados en el documento anexo y que será necesario para emitir el informe en el expediente de otorgamiento de licencias de obras. La emisión de dicho informe será obligatoria en todo caso para el agente urbanizador, y no potestativa.

10.- Asumir que el incumplimiento constatado de estas obligaciones por parte del agente urbanizador conllevará una penalización contractual consistente en el abono al Ayuntamiento de una cantidad de 300 euros por cada día de retraso en la entrega de las obras de urbanización si dicho retraso tiene causa en este motivo.

En cuanto que es una obligación derivada del PAI, el aval constituido para responder del cumplimiento de las obligaciones del mismo la garantizará también.

COMPROMISOS ENTRE AGENTE URBANIZADOR Y PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS. REUNIDOS

De una parte,, mayor de edad, con DNI., con domicilio a efecto de notificaciones en, como Administrador de, Agente Urbanizador del Sector.....

Y de otra parte, D....., con NIF, mayores de edad, vecino de Canals, con domicilio enpropietario de las parcelas del referido sector, sobre la que se tiene previsto desarrollar la promoción de viviendas, de lo que han solicitado Licencia de Obras.

Reconociéndose capacidad y representación suficiente para obligarse, libre y voluntariamente y de común acuerdo,

EXPONEN, ACUERDAN Y CONVENIAN

Se encuentra en trámite de concesión la Licencia de Obras para la construcción de en el sector....., en la parcela, tratándose de obras de nueva planta y siendo que las obras de urbanización están en su fase de inicio, es por lo que la referida parcela no tendrá la condición de solar hasta que finalicen dichas obras de urbanización.

Las obra de edificación, por tanto, se desarrollará simultáneamente a las obras de urbanización y, a los efectos de que las primeras no interfieran indebidamente en las segundas, se establece entre Urbanizador y el Promotor y previo a la Licencia de Obras, el presente

ACUERDO DE REGULACIÓN DE PRIORIDADES, PROCEDIMIENTOS, OBLIGACIONES Y GARANTÍAS ANTE LA SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LAS DE EDIFICACIÓN

que se regirán por los siguientes criterios y condiciones:

De subordinación

Las obras de edificación estarán subordinadas a las de urbanización, que condicionarán así, entre otras, las siguientes operaciones:

el acopio de materiales se realizará dentro de la parcela en promoción, o en otras parcelas de titularidad privada de las que se disponga autorización, sin ocupar vías públicas y los escombros que genere la promoción se acopiarán dentro del recinto de la misma. La limpieza de vehículos y máquinas se realizará dentro de la parcela en promoción y en ningún caso, en parcelas de otro propietario ni en zonas de dominio público de la urbanización. Extraordinariamente, previa petición razonada y por escrito del promotor al Coordinador de Seguridad y Salud de las Obras de Urbanización, se podrá autorizar con carácter puntual, el uso de zonas de dominio público, siendo responsabilidad del ocupante la limpieza y restitución de la zona una vez haya terminado la ocupación temporal. Cada promotor tendrá que realizar los trabajos de limpieza y mantenimiento correspondiente a los accesos a su parcela y en cualquier zona fuera de su parcela que se haya visto afectada por su actividad.

.. los únicos accesos, para la entrada y salida de personal y vehículos vinculados a las obras, se determinarán y señalarán por el Agente Urbanizador, así como los circuitos internos de circulación, que vendrán determinados por la ejecución de la obras de urbanización. El recinto de las obras de urbanización estará vallado y con acceso mediante llave, siendo función del Urbanizador la apertura y el cierre. Para posibilitar el acceso y salida al recinto, el Urbanizador facilitará una llave al promotor de cada edificación, siendo obligatorio para éste y para los que a su promoción estén vinculados, el cerrar cuando se ha entrado al recinto, así como cuando se ha salido del mismo.

.. se procederá al vallado de la parcela de cada promoción de forma correcta y reglamentaria.

.. se observarán las medidas de seguridad correspondientes a la edificación de la promoción (medidas de protección individuales y colectivas de recinto propio y del recinto exterior de la obra, entre ellas, andanas protectoras cuando la edificación vaya a línea de fachada) así como cuantas se dicten para las de la seguridad en las obras de urbanización.

.. los trabajos en fachada de las parcelas edificables deberán contar con la autorización expresa del Coordinador de Seguridad y Salud de las Obras de Urbanización y ejecutarse con la máxima seguridad y diligencia, a fin de que no coincidan con los trabajos de

urbanización de aceras y viales colindantes. La ubicación de grúas y montacargas se realizará en solares privados propios o autorizados.

.. sólo se permitirá el acceso al ámbito del sector, del personal vinculado a las obras y en ningún caso al público en general ni a adquirentes o interesados en las edificaciones.

.. cada promoción deberá dotarse de las acometidas provisionales de agua y luz, así como resolver de forma adecuada y legal las aguas residuales que generen, sin que la instalación de estos servicios condicione en negativo las obras de urbanización. Cuando la ejecución de las obras de urbanización permita conexas estos servicios, será posible y el promotor deberá adoptar las medidas correctoras necesarias, que serán establecidas por el Coordinador de Seguridad de las Obras de Urbanización.

.. así mismo, serán vinculantes, aceptándose y asumiendo su cumplimiento, cuantas instrucciones u órdenes dimanen del Coordinador de Seguridad de la Obras de Urbanización, que tengan por objeto el permitir una compaginación de las obras de edificación con las de urbanización.

El suscriptor de este documento acepta y se somete por tanto, a las determinaciones de carácter técnico de la indicada Coordinación de Seguridad de la Obras de Urbanización. En este sentido, el promotor de la edificación asume expresamente que el incumplimiento de las requerimientos hechos por el Urbanizador, supondrán, previa resolución motivada del Ayuntamiento de Canals, una suspensión de la autorización de simultaneidad de obras, y en consecuencia, no podrá proseguir la ejecución de la obra de edificación en tanto no se proceda a restituir y a asegurar la correcta ejecución de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución.

Sótanos

En el caso de que las obras de edificación contemplen la construcción de semisótanos o sótanos, al ejecutarse éstos, si se produce excavación en el ancho de las aceras, hay que restituir los rellenos de las mismas y a tal fin los rellenos del trasdós de los muros recayentes a espacios públicos, se realizarán por tongadas no superiores a 35 centímetros, de material adecuado en función de la altura, con compactaciones al 95% del proctor modificado, debiendo aportarse los correspondientes ensayos de material y densidades in situ, realizados por laboratorio acreditado.

Si la anterior circunstancia se produce con las instalaciones de urbanización de las aceras ejecutada, se tendrá que realizar la excavación a bataches sin tocar éstas o bien, apearse y restituir las instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad y buena ejecución.

En ambas circunstancias será necesaria y así se acepta de forma expresa por el promotor, la conformidad previa y final del Coordinador de Seguridad de las Obras de Urbanización.

Desperfectos en obra de urbanización

Conocida la experiencia de que ejecutándose las obras de urbanización, en parte o totalmente, éstas pueden resultar dañadas en alguna medida por la ejecución de las obras de edificación, daños que generalmente vienen alcanzando a los frentes de fachada de las edificaciones y que se refieren a bordillo, aceras, capas de rodadura e instalaciones, así como las que se puedan producir en otros espacios dentro de la unidad de ejecución. Resulta oportuno constituir un aval ante el Agente Urbanizador que garantice inicialmente la reparación de los daños, si los hubiera, por dichos conceptos. Dicho aval será determinado en el acto administrativo de concesión de licencia de obra. El incumplimiento de

subsanación de daños, en su caso, dentro del plazo concedido para ello, determinará, la ejecución subsidiaria por el Urbanizador con cargo al aval constituido y debiendo figurar expresamente así en el aval, sin que quepa excepción alguna por parte de la entidad otorgante y además, ejecutable parcialmente en función del grado de daño causado.

Además se deberá proceder a la sustitución por un aval de iguales características a favor del Ayuntamiento de Canals, en el momento de recepción provisional de las obras y si no se hubiesen finalizado las obras de edificación y obtenido la licencia de primera ocupación.

En caso de que haya que proceder a la ejecución del aval, no se podrán continuar las obras de edificación hasta que haya sido restituido el importe del mismo.

Dicho aval mantendrá su vigencia durante todo el tiempo que dure la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo cancelarse automáticamente con la recepción de las obras de urbanización o con la autorización expresa y justificada del Agente Urbanizador. Procederá realizar la sustitución por aval constituido a favor del Ayuntamiento si se dan las circunstancias indicadas.

El solicitante de la licencia de obras asume que no podrá tramitar ante el Ayuntamiento las oportunas licencias de primera ocupación de las obras objeto de la licencia solicitada, hasta que cualquier desperfecto de la obra urbanizadora realizada por su parte y sobre todo, en su frente de fachada, haya sido subsanado por el mismo.

En ese sentido, inmediatamente antes de solicitar la licencia de primera ocupación, deberá solicitar la cancelación del aval, que procederá previa comprobación por los técnicos del Agente Urbanizador de la inexistencia de daños imputables a la promoción.

Con el consentimiento de todo lo expuesto, el Agente Urbanizador autoriza en lo que a él respecta, la simultaneidad de obras de edificación y obras de urbanización regulada y limitada en éste documento, de cuya copia firmada por ambas partes se dará cuenta al Ayuntamiento a los efectos pertinentes.

El incumplimiento reiterado de lo señalado referente a daños en las obras indicadas o de las directrices establecidas, podrá dar lugar a la retirada por el Agente Urbanizador de la autorización formulada para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, suspensión que estará en vigor hasta la finalización de las obras de urbanización.

Para dirimir sobre la interpretación de los compromisos establecidos en éste contrato-convenio, se estará a lo que dispongan los Tribunales de Justicia, sometiéndose para ello a los que correspondan a ésta ciudad.

En prueba de conformidad, firman el presente por triplicado ejemplar, en Canals a de de

MODELO DE AVAL A SUSCRIBIR.

AVALA

Solidariamente, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, a la mercantil, ante la mercantil por y hasta el importe deeuros (.....EUR) en garantía del cumplimiento del acuerdo firmado entre ambas mercantiles que regula las prioridades, procedimientos, obligaciones y garantías ante la simultaneidad de las obras de urbanización y las de edificación, que

afectan a al sector..... del P.G.O.U. de Canals, Valencia, copia del cual consta en el expediente administrativo municipal de concesión de Licencia de Obras.

A los efectos de ejecución de la presente garantía, dicho importe será, parcial o totalmente, ejecutable a primer requerimiento y entregado inmediatamente a cuando esta mercantil en cumplimiento de los procedimientos establecidos, deba proceder a la ejecución subsidiaria y en consecuencia, pida la ejecución del aval.

El periodo de vigencia del presente aval será mientras duren las obras de urbanización referidas.

SEGUNDO: El sometimiento a información pública de las bases generales, durante el período de TREINTA DÍAS, de conformidad con lo señalado en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local.”

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 cuatro de agosto de dos mil seis.

Vº Bº
EL ALCALDE

Ricardo Cardona