**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**
**ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA**
**SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO**

# ANUNCIO

## TEXTO REFUNDIDO Nº 1 DE LAS BASES GENERALES REGULADORAS DE LA GESTIÓN INDIRECTA DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Por Resolución nº U-89, de fecha 24 de enero de 2008, dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, en virtud de delegación conferida por la Alcaldía, mediante resolución nº 857, de 22 de junio de 2007, se ha dispuesto :

"VISTO el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de julio de 2007 por el que se aprobó el Proyecto de Modificación número 1 de las Bases Generales de programación, visto el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión ordinaria el 26 de octubre de 2007, por el que se aprobó inicialmente la primera modificación de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada y visto asimismo el certificado del Secretario de la Junta de Gobierno Local de 14 de enero de 2008, acreditando que se ha producido automáticamente la aprobación definitiva de la citada modificación al no haber sido presentadas alegaciones tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, así como el informe con propuesta de resolución del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.4-f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, **HE RESUELTO**:

**PRIMERO.-** Ordenar la publicación del texto íntegro de la modificación número 1 de las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada, aprobada definitivamente desde el día 2 de enero de 2008, en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos de su entrada en vigor, así como en la página web municipal.

**SEGUNDO.-** Dar cuenta de ello al Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, y en los artículos 115.2 y 119.2 del Reglamento Orgánico del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia."

Contra la aprobación definitiva de las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada, dada su naturaleza normativa (artículo 131 de la LUV), no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pudiéndose interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación, en base a los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

**TEXTO REFUNDIDO Nº 1 DE LAS BASES GENERALES REGULADORAS DE LA GESTIÓN INDIRECTA DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

## Índice


TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.
Base 1ª. Objeto y ámbito de aplicación.
Base 2ª. Naturaleza jurídica de las Bases Generales de programación.
Base 3ª. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del Programa.
Base 4ª. Prerrogativas del Ayuntamiento.
Base 5ª. Documentación integrante de los Programas de Actuación Integrada.
Base 6ª. Contenido de la Alternativa Técnica.
Base 7ª. Contenido de la Proposición Jurídico-Económica.
Base 8ª. Legitimación para formular propuestas de Programa.
Base 9ª. Procedimiento y forma de adjudicación.
TÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.
CAPÍTULO PRIMERO: INICIACIÓN.
Base 10ª. Inicio del procedimiento: solicitud de convocatoria del concurso.
Base 11ª. Tramitación de la solicitud de convocatoria del concurso.
Base 12ª. Resolución de la solicitud de convocatoria del concurso.
CAPÍTULO SEGUNDO: LICITACIÓN.
Base 13ª. Publicación del anuncio de concurso.
Base 14ª. Consulta del expediente de programación.
Base 15ª. Presentación de proposiciones.
Base 16ª. Documentación integrante de las proposiciones.
Base 17ª. Admisibilidad de variantes.
Base 18ª. Aceptación de las Bases Generales y Particulares de programación.
CAPÍTULO TERCERO: ADJUDICACIÓN.
Base 19ª. Mesa de programación.
Base 20ª. Calificación de la documentación administrativa y apertura de los sobres A.
Base 21ª. Valoración y puntuación de las Alternativas Técnicas y apertura de los sobres P.
Base 22ª. Valoración y puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas y propuesta de adjudicación del Programa.
Base 23ª. Aprobación y adjudicación del Programa.
CAPÍTULO CUARTO: FORMALIZACIÓN.
Base 24ª. Garantía definitiva.
Base 25ª. Formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa.
Base 26ª. Remisión de actuaciones y entrada en vigor del Programa.
TÍTULO III: EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.
Base 27ª. Principio de riesgo y ventura.
Base 28ª. Plazo de ejecución del Programa y prórrogas.
Base 29ª. Penalidades por retraso.
Base 30ª. Cesión de la condición de urbanizador.
Base 31ª. Subcontratación.
Base 32ª. Selección del empresario constructor.
Base 33ª. Adjudicación al urbanizador del excedente de aprovechamiento afecto a la construcción de viviendas protegidas.
TÍTULO IV: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.
Base 34ª. Resolución del contrato.
Disposición Final: entrada en vigor.

## Exposición de Motivos

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), cuya entrada en vigor, conforme a su Disposición Final Segunda, se produjo el día 1 de febrero de 2006, afirma en el apartado IV de su Exposición de Motivos lo siguiente:

"*La selección del urbanizador en el procedimiento de gestión indirecta se apoya, de esta manera, en los siguientes principios básicos:*
*1. Se establecen los instrumentos necesarios para facilitar la dirección y el impulso público del procedimiento en todos sus trámites, exigiendo de los ayuntamientos una labor activa en el desarrollo del mismo. Para ello se requiere la aprobación previa de unas bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada como ordenanza municipal. Y para cada actuación integrada se tendrán que aprobar, así mismo, unas bases particulares reguladoras, en las que se fijarán con claridad cuáles son las normas por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación de cada programa…*"

En este sentido, la LUV *"ha apostado decididamente por adherir la regulación jurídica de la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico con los principios reguladores de la contratación pública, convencida de que así se mejoran la transparencia y la competitividad en el procedimiento de selección y adjudicación de los programas de actuación integrada*" (Exposición de Motivos, apartado III, penúltimo párrafo).

Así pues, la LUV, en su afán de acercamiento del procedimiento de adjudicación de los Programas de Actuación Integrada a los principios reguladores de la contratación pública dimanantes de las Directivas europeas en este materia, ha diseñado un sistema que se basa en la previa aprobación por el Ayuntamiento de unas Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada -a modo de lo que sería un pliego de cláusulas administrativas generales en el ámbito de la contratación administrativa- que establecen el marco jurídico general para la posterior aprobación de las Bases Particulares que deberán regir cada uno de los procedimientos de concurso que se convoquen para la adjudicación por gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada, que hacen las veces del pliego de cláusulas administrativas particulares regulado en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Según el art. 131.1 de la LUV, las Bases Generales regularán todas aquellas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como a la ejecución de los Programas de Actuación Integrada por gestión indirecta.

Estas Bases Generales de programación, de conformidad con los arts. 42.2.e) y 131.1 de la LUV, serán aprobadas como ordenanza municipal, de lo que se desprende su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, que permitirá la adaptación del procedimiento a la peculiar estructura organizativa del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

## TÍTULO I
## DISPOSICIONES GENERALES

### 1ª.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Bases Generales tienen por objeto la regulación de las cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación Integrada, de gestión indirecta, que afecten a terrenos situados íntegramente en el término municipal de Valencia.

Si un mismo Programa de Actuación Integrada afectara, además, a terrenos situados en otros términos municipales, se estará a los acuerdos que se alcancen entre los Ayuntamientos competentes en cuanto a la tramitación, aprobación y ejecución del Programa y, en su defecto, a lo que resuelva la Consellería competente en materia de urbanismo, todo ello en los términos previstos en la normativa urbanística valenciana.

### 2ª.- Naturaleza jurídica de las Bases Generales de programación.

Las presentes Bases Generales de programación, una vez producida su aprobación definitiva, publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y entrada en vigor, ostentarán la naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general y, en consecuencia, podrán ser recurridas directamente ante el órgano judicial competente de la jurisdicción contencioso-administrativa.

### 3ª.- Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del Programa.

La naturaleza de la relación contractual que liga al adjudicatario del Programa con el Ayuntamiento es la de contrato administrativo especial y, en consecuencia, el contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada se regirá preferentemente por las disposiciones contenidas en la normativa urbanística valenciana –actualmente en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU), modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril- así como por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales de programación y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

Supletoriamente, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas –actualmente 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 (en adelante TRLCAP) y en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RGLCAP)- así como en las normas de derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

### 4ª.- Prerrogativas del Ayuntamiento.

En la ejecución de Programas de Actuación Integrada, el Ayuntamiento ostenta las prerrogativas de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución del Programa, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la

adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación urbanística y la de contratos de las administraciones públicas.

Los acuerdos que se adopten en ejercicio de estas prerrogativas, que requerirán de previa audiencia al urbanizador por plazo mínimo de diez días hábiles, pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

**5ª.- Documentación integrante de los Programas de Actuación Integrada.**

Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas están compuestos por la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

La Alternativa Técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece, si procede, la ordenación pormenorizada o estructural a desarrollar, e incluye necesariamente el Proyecto de Urbanización, así como su correcta integración en la ciudad y en el territorio.

La Proposición Jurídico-Económica es el documento que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del Programa.

**6ª.- Contenido de la Alternativa Técnica.**

La Alternativa Técnica se compone de los siguientes dos bloques documentales:

1º.- Documentación Técnica, integrada por aquella parte de la Alternativa Técnica que es objeto de información pública, comprensiva de los siguientes documentos:

a) Proyecto de Urbanización, que se redactará con estricta sujeción a las siguientes Ordenanzas municipales, cuyo texto vigente puede consultarse en la página Web del Excmo. Ayuntamiento de Valencia (http://www.valencia/), y consultarse las dudas que plantee su aplicación con el respectivo Servicio municipal competente por razón de la materia:

- Ordenanza de accesibilidad en el medio urbano,
- Ordenanza reguladora de zanjas, catas y coordinación de obras en la vía pública,
- Ordenanza municipal de abastecimiento de aguas,
- Ordenanza municipal de parques y jardines,
- Ordenanza municipal de protección contra incendios,
- Ordenanza de limpieza urbana,
- Ordenanza municipal de ruido y vibraciones,
- Ordenanza de circulación,
- Normativa para obras de saneamiento,
- Documentación y normativa para la redacción de proyectos de alumbrado público,
- Normativa de firmes y pavimentos, y
- cualesquiera otras disposiciones generales municipales vigentes a la fecha de convocatoria del concurso de programación.

En la Memoria se describirá y justificará el ámbito de la actuación integrada, y asimismo se incluirá la justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con su entorno.

Cuando el presupuesto de las obras de urbanización sea igual o superior a 120.202,42 Euros o cuantía que fije en cada momento la legislación de contratos de las administraciones públicas para el contrato de obras, el Proyecto de Urbanización deberá indicar la clasificación que se exigirá al empresario constructor, sin perjuicio de su definitiva fijación por el Ayuntamiento con motivo de la aprobación de los pliegos para la selección del mismo. A estos efectos, se entenderá por presupuesto de las obras de urbanización el presupuesto de licitación definido en la Base General 7ª, apartado 2.1), IVA incluido.

El Proyecto de Urbanización se redactará con el contenido mínimo exigido en la normativa urbanística valenciana, incluyendo en todo caso las mediciones parciales y el detalle de las unidades de obra; con exclusión del cuadro de precios unitarios, el cuadro de precios descompuestos, el presupuesto de ejecución material (PEM) y el presupuesto de licitación (PL), determinaciones estas a incluir en la Proposición Jurídico-Económica como uno de los contenidos propios de la Proposición económico-financiera, en los términos previsto en la Base General 7ª, apartado 2.1).

Además de la documentación relacionada en el art. 350 del ROGTU y disposiciones concordantes de la normativa urbanística valenciana, el Proyecto de Urbanización contendrá los siguientes anexos:

- Condiciones geográficas e institucionales de los terrenos ordenados: resumirá el contenido de la Memoria Informativa del instrumento de planeamiento que incorpore la ordenación pormenorizada del ámbito de programación, haciendo especial énfasis en los distintos usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito de programación y su entorno inmediato, definiendo sus características y la posible incidencia de las zonas de dominio público, servidumbre y afección derivadas de la normativa sectorial reguladora de las diferentes clases de dominio público supramunicipal.

- Ordenación que se desarrolla: incluirá, en su caso, las correspondientes fichas de planeamiento y de gestión, así como la documentación del planeamiento vigente que desarrolla, determinando la planta viaria del ámbito de programación y de su entorno inmediato, que tendrá una extensión suficiente para definir el trazado de todas las redes de servicios y de comunicación viaria precisas para la garantizar la conexión de la red interna de la unidad de ejecución con la urbanización existente y justificar la integración en su entorno. Se justificará la reserva de aparcamiento tanto en parcela pública como privada, y se regularán los accesos a cada parcela, con el fin de evitar que el acceso rodado a la parcelas resultantes se realice a través de vía peatonales o espacios libres.

- Levantamiento topográfico específico, suscrito por técnico competente y referido a la base cartográfica municipal, en el que se definirán las características del espacio físico sobre el que se desarrolla la actuación y sus elementos más significativos. En el Proyecto de grafiará el levantamiento topográfico a escala 1:1.000 o superior, con las cotas de rasante en el ámbito de programación y su entorno, incluyendo el trazado de cada uno de los servicios hasta su conexión con la red existente.

- Programa de trabajos: incluirá el programa previsto para la ejecución de la obra urbanizadora desde su inicio hasta su finalización, con desglose mensual referido a la ejecución parcial de cada uno de los capítulos, conforme al plazo propuesto para su ejecución.

- Programa de control de calidad: desarrollará el programa de las pruebas a realizar para controlar la calidad de ejecución de las distintas unidades de obra. Su desglose se efectuará de manera coherente con el Programa de trabajos, determinando el coste mensual por este concepto y la definición de las pruebas a realizar desagregadas por capítulos, distinguiendo si son ensayos previos, de control de materiales, de ejecución o de recepción.

- Estudio de identificación de suelos: los distintos tipos de suelo se identificarán, catalogarán y grafiarán sobre el levantamiento topográfico en función de los usos previstos en el Proyecto de Urbanización, distinguiendo entre tierra vegetal, rellenos y suelos urbanizados (en este último caso se identificará el tipo de firme, su composición y estado de conservación). Se indicará su aptitud para integrarse en las unidades de obra definidas en el proyecto y los tratamientos que precisan durante la ejecución de las obras, priorizando su reutilización siempre que sea posible; justificando el tratamiento a realizar y definiendo la calidad del producto obtenido y los ensayos que se precisan para su control.

- Cálculos justificativos de las redes de distribución de servicios públicos: de cada una de ellas se presentará el correspondiente anejo de cálculo, justificando la solución adoptada y su dimensionamiento. Se determinará la legislación aplicable en cada caso.

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

- Estimación preliminar y general de los gastos de urbanización variables: identificará aquellos cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas, incluyendo, como mínimo, el importe económico de las indemnizaciones derivadas de los conceptos incluidos en el anterior inventario preliminar o de cualesquiera otros igualmente indemnizables y de los demás gastos variables a que se refiere el art. 308 del ROGTU.

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización y recibidas éstas por la administración, el urbanizador deberá presentar un Proyecto de Urbanización refundido, que incorpore la obra pública realmente ejecutada, referida a la Cartografía Básica Municipal, justificando suficientemente todas las modificaciones introducidas respecto del documento inicialmente aprobado, en soporte papel y en el mismo soporte informático exigido anteriormente.

b) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar, si ya estuviera aprobado con anterioridad al inicio del concurso. Si no lo estuviera, Plan Parcial o Plan de Reforma Interior, según se trate de suelo urbanizable o suelo urbano, respectivamente, que incluya una propuesta de ordenación pormenorizada para el ámbito del Programa.

El documento de planeamiento que forme parte de la Alternativa Técnica tendrá el contenido mínimo exigido en la normativa urbanística valenciana.

En su Memoria Justificativa se describirá y justificará el ámbito de la actuación integrada, y asimismo se incluirá la justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con su entorno.

Podrán introducir modificaciones respecto del contenido del avance de planeamiento que, en su caso, haya acompañado el licitador a su solicitud de convocatoria del concurso de programación, sin que ello tenga en ningún caso la consideración de variante.

c) Si el documento de planeamiento pretende la modificación de la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación reforzada exigida a tal efecto en la normativa urbanística valenciana, especialmente copia sellada de la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización, que se expondrá al público junto con la Alternativa Técnica.

Asimismo, se deberá incorporar copia sellada de la solicitud de aquellos informes sectoriales que, en su caso, exija la legislación sobre ordenación del territorio.

No se admitirán propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, resultando, por tanto, innecesaria a estos efectos la incorporación del Documento de Justificación de la Integración Territorial, que únicamente será exigible cuando forme parte de la Alternativa Técnica un Plan de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural que tenga por objeto la atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, en las que se pretenda una renovación urbana de carácter integral.

No obstante, podrán admitirse propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen reclasificación parcial de suelo no urbanizable en urbanizable, derivada de la redelimitación del Sector o Unidad de Ejecución previstos en el planeamiento vigente, justificándose el reajuste en la mejora de las conexiones con las redes de servicio existentes y en la más adecuada integración en el entorno espacial en que se inserta, sin que en ningún caso la superficie reclasificada pueda superar el cinco por ciento de la superficie del Sector o Unidad de Ejecución originarios.

2º.- Memoria de Programa, integrada por aquellas previsiones de la Alternativa Técnica que no son objeto de información pública, con el siguiente contenido mínimo:

a) Identificación de la actuación integrada y de sus parámetros urbanísticos esenciales.

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

c) Plazos máximos, totales y parciales, que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada. A tal efecto se incluirá una propuesta de calendario para el desarrollo del Programa en sus distintas fases, distinguiendo expresamente los plazos máximos que se proponen para:

- La fase administrativa previa, que comprende, como mínimo, la presentación de los textos refundidos correspondientes al documento de planeamiento y al Proyecto de Urbanización; el inicio, en su caso, del procedimiento de pública concurrencia para la selección del empresario constructor, y la elevación al Ayuntamiento de la propuesta de adjudicación; la acreditación ante el Ayuntamiento de la práctica de las notificaciones a los propietarios afectados para el ejercicio de la opción por una u otra modalidad de retribución; el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación, y la presentación del texto refundido, elevación a escritura pública e inscripción registral del mismo.

- La fase de ejecución material de las obras de urbanización, indicando expresamente el plazo máximo para la formalización del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización a contar desde la notificación al urbanizador de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como los plazos parciales para la ejecución de las obras de urbanización en sus distintas fases y el plazo máximo total para su finalización.

- La solicitud de las licencias de edificación de los solares resultantes.

d) Objetivos complementarios que se proponen, incluyendo una valoración de su coste económico, que deberá ser asumido íntegramente por el concursante a su exclusiva costa, sin repercutirlo a la administración ni a los propietarios afectados. En el caso de que el concursante asuma en su propuesta un compromiso de edificación simultánea a la urbanización, podrá acompañar potestativamente un Anteproyecto de Edificación.

**7ª.- Contenido de la Proposición Jurídico-Económica.**

1. La Proposición Jurídico-Económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

a) Proposición económico-financiera, que comprenderá la regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta de Programa y la elección de una o otra modalidad de retribución.

A tal efecto, la Proposición económico-financiera incluirá, como mínimo, la siguiente información:

- Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado, tales como la superficie mínima y demás parámetros urbanísticos exigidos a la parcela mínima edificable, índice de edificabilidad neta, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de finca de resultado independiente o de cuota indivisa.

- Modalidad de retribución al urbanizador.

- Par el caso de que el concursante proponga la modalidad retribución en terrenos, información sobre la posibilidad de optar por la retribución en metálico, así como el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción.

- Para el caso de que el concursante proponga la modalidad retribución en metálico, información sobre la posibilidad de optar por la retribución en terrenos, indicando el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción, o bien acreditación de que concurre alguna de las causas legalmente previstas que justifican la imposición por el Programa de la retribución en metálico con carácter obligatorio.

- Magnitudes económicas del Programa especificadas en el apartado 2 de esta Base General, expresadas por metro cuadrado de suelo (x €/m²s) y de techo (x €/m²t).

- Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de suelo (x €/m²s) y de techo (x €/m²t) de las indemnizaciones y demás gastos de urbanización variables, en aplicación de la estimación preliminar y general de los mismos contenida en la Alternativa Técnica, con la advertencia de que serán revisados y fijada su cuantía definitiva como motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación, propiedad del urbanizador o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, en cualquier momento anterior a la firma del contrato, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias del urbanizador, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles y complementarios del Programa. La afección real de estas fincas se trasladará a las fincas de resultado que traigan causa de aquéllas, por subrogación real, como motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En el supuesto de que el aspirante a urbanizador asuma este compromiso, y a los efectos de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, la Proposición Jurídico-Económica deberá incluir la siguiente documentación:

- Certificación registral de dominio y cargas de fecha comprendida, como máximo, dentro de los quince días hábiles anteriores a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.

- En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante para afectar las fincas con carácter real e inscribir esa afección en el Registro de la Propiedad.

- Identificación gráfica de las fincas a afectar mediante plano catastral.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes, según el modelo que apruebe reglamentariamente la Consellería competente en materia de urbanismo.

d) Propuesta de contrato para el desarrollo y ejecución del Programa, a suscribir con el Ayuntamiento en el caso de resultar adjudicatario, con el contenido mínimo exigido por la normativa urbanística valenciana, ajustado al modelo que apruebe el Excmo. Ayuntamiento de Valencia. En tanto no se apruebe el mencionado modelo se propondrán y suscribirán conforme a las exigencias de la normativa urbanística.

2. En todo caso, la Proposición económico-financiera determinará con claridad las magnitudes económicas del Programa, diferenciando el importe de los siguientes conceptos, que se expresarán siempre IVA excluido, y que no podrán superar los topes máximos que a continuación se establecen:

1) Presupuesto de licitación (PL), que deberá incluir el coste de las obras de urbanización de la unidad o unidades de ejecución objeto de programación, obras de conexión e integración territorial y coste de conservación de las obras de urbanización desde su finalización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

   Deberá desglosarse en las partidas relacionadas en el art. 303.1 del ROGTU, indicando para cada una de ellas sus correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos, fijándose expresamente el Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización (PEM).

   El Presupuesto de licitación será el resultado de aplicar sobre el Presupuesto de ejecución material los gastos generales (como máximo, el 13% del PEM) y el beneficio industrial del empresario constructor (como máximo, el 6% del PEM).

2) Coste de proyectos (CP), que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros, instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc.), debiendo especificarse los correspondientes a cada proyecto, incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

   El importe de los honorarios técnicos no podrá superar en ningún caso el máximo establecido en las tablas orientativas que se encuentren vigentes, aprobadas por el respectivo Colegio oficial.

3) Gastos de gestión del urbanizador (GG), calculados en un porcentaje sobre el Presupuesto de licitación, que en ningún caso podrá superar el 17%.

   Dentro de los gastos de gestión del urbanizador deberá destinarse, al menos, un 2%, aplicado sobre el Presupuesto de licitación, a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último. De no hacerse uso o no agotarse esta partida, la cuantía sobrante se descontará de los gastos de urbanización definitivos con motivo

de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4) Beneficio empresarial del urbanizador (BE), calculado en un porcentaje sobre la suma de los conceptos previstos en los apartados 1, 2 y 3 anteriores, que en ningún caso podrá superar el 10%.

5) Cargas de urbanización (CU) que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.

   Su importe en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de licitación en un 22%. Esta previsión opera como límite cuantitativo global y adicional, que deberá cumplirse conjuntamente con los límites parciales previstos en los apartados anteriores.

   Las cargas de urbanización que fije la Proposición económico-financiera no incluyen las indemnizaciones ni otros gastos variables, dado que éstos no deben determinarse por la concurrencia de ofertas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, fije su cuantía de forma provisional, asumiendo o corrigiendo la estimación preliminar y general de los mismos contenida en la Alternativa Técnica seleccionada, todo ello a resultas de su cuantificación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

6) Coeficiente de canje (CC), que es la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresado en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución, calculado mediante las fórmulas matemáticas establecidas en el art. 306 del ROGTU.

7) Precio del suelo a efectos de canje (Vr), expresado en Euros por metro cuadrado de techo urbanizado (€/m²t), tenido en cuenta para calcular el coeficiente de canje. El aspirante a urbanizador facultativamente podrá acompañar a su Proposición económico-financiera una tasación del valor de repercusión del suelo en el ámbito programado, suscrita por técnico competente, que justifique el precio del suelo establecido en su propuesta.

8) Condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización por aquellos propietarios que retribuyan al urbanizador total o parcialmente en metálico, bien por haber optado voluntariamente por esta modalidad de retribución o bien porque venga impuesta por el Programa en los supuestos legalmente previstos. Las condiciones de financiación deberán estar respaldadas por una entidad financiera debidamente registrada.

**8ª.- Legitimación para formular propuestas de Programa.**

Podrán ser urbanizadores y, por lo tanto, formular propuestas de Programa de Actuación Integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, sean o no propietarias terrenos en el ámbito programado, que tengan plena capacidad de obrar y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidas por la normativa urbanística valenciana y las Bases Generales y

Particulares de programación y, supletoriamente, por la legislación de contratos de las administraciones públicas.

El urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas propias del Programa, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las Bases Generales y Particulares de programación, proponer y gestionar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del Proyecto de Urbanización, y financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del Programa.

**9ª.- Procedimiento y forma de adjudicación.**

La selección del urbanizador se realizará mediante procedimiento abierto, siendo la forma de adjudicación el concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

## TÍTULO II
## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO
### INICIACIÓN

**10ª.- Inicio del procedimiento: solicitud de convocatoria del concurso.**

1. Cualquier persona natural o jurídica, 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. La solicitud deberá ir acompañada en todo caso de los documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del solicitante.

En el caso de que, en suelo urbano, se proponga la programación de una unidad de ejecución no delimitada en el planeamiento vigente, también deberá adjuntarse un estudio justificativo de la idoneidad del ámbito de programación propuesto, comprensivo de la siguiente documentación:

- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando sus elementos preexistentes más significativos y sus principales características, tales como edificaciones y sus condiciones tipológicas, caminos, acequias, cultivos, arbolado e instalaciones de servicios.
- Reportaje fotográfico reciente.
- Justificación de la idoneidad de la delimitación que se propone.
- Garantía de suministro de los servicios públicos.
- Definición de los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de programación.
- Estimación de los costes correspondientes a los componentes de la red primaria de infraestructuras y de sus elementos singulares (puentes, colectores, acometida eléctrica, red arterial de agua potable, desvío de cauces naturales, evacuación y tratamiento de aguas residuales, etc.).

Asimismo, el solicitante podrá adjuntar facultativamente un documento de avance de planeamiento con el contenido mínimo especificado en el art. 280 del ROGTU.

3. El Ayuntamiento, cuando así lo considere oportuno, podrá redactar y aprobar de oficio la totalidad o parte de la Documentación Técnica a que se refiere el anterior apartado 1º de la Base General 6ª, al objeto de promover el inicio del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada por medio de gestión indirecta.

En tal caso se procederá directamente a la redacción de las Bases Particulares de programación y a la adopción del acuerdo plenario previsto en el apartado 2.c) de la Base General 12ª, rigiéndose en lo demás el procedimiento de adjudicación por lo previsto en el Capítulo Segundo y siguientes del presente Título II.

Aun en el caso de que el Ayuntamiento hubiera redactado y aprobado de oficio la totalidad de la Documentación Técnica a que se refiere el apartado 1º de la Base General 6ª, los concursantes, antes de la presentación de sus proposiciones, deberán remitir aviso del inicio del procedimiento de gestión indirecta del Programa al domicilio fiscal de los que consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, en los términos previstos en el artículo 134.4 de la LUV, incorporando al expediente la acreditación de haber practicado dichos avisos.

**11ª.- Tramitación de la solicitud de convocatoria del concurso.**

1. Recibida la solicitud de convocatoria del concurso, el Servicio competente en materia de programación comprobará en primer lugar que ha sido debidamente acreditada la personalidad y capacidad del solicitante. Si no lo ha sido, requerirá al interesado para que, en un plazo máximo de diez días hábiles, acompañe los documentos exigibles a tal efecto, con indicación de que, si así no lo hiciera, se elevará al Pleno propuesta de resolución teniéndolo por desistido de su petición.

2. Comprobado que la solicitud va acompañada de los documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del solicitante, se requerirá a la Oficina Técnica del Servicio competente en materia de programación para la emisión de informe técnico sobre la viabilidad de la petición, en plazo máximo de 15 días hábiles, con el contenido mínimo indicado en el art. 281.2 del ROGTU. Dicho informe hará constar los informes externos que deben solicitarse de las distintas administraciones sectoriales afectadas y los documentos de planeamiento que, en su caso, deban integrar la Alternativa Técnica. Asimismo, incluirá como anexo, un cálculo aproximado del suelo que, como mínimo, deberá destinarse a zonas verdes y red viaria, tanto de la red primaria como secundaria, a la vista de las determinaciones contenidas en el planeamiento general y de los vigentes estándares dotacionales.

3. Emitido el informe técnico sobre la viabilidad de la solicitud, el Alcalde o Concejal con competencias delegadas en materia de urbanismo podrá ordenar la realización de las siguientes actuaciones en el plazo común de un mes:

- Emisión de informe por la unidad administrativa competente en materia de obras de infraestructura relativo a la idoneidad del ámbito de programación propuesto, así como a la estimación aproximada de las cargas de urbanización del Programa (CU). A estos solos efectos, las cargas de urbanización serán el resultado de incrementar el Presupuesto de ejecución material (PEM) en un 45,18%. La cantidad resultante de la anterior operación, incrementada con el 16% de IVA, se tomará como precio cierto de licitación, que tendrá carácter de máximo y que servirá de base para el cálculo de la garantía provisional.

- Tratándose de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución previamente delimitada, emisión de informes por los Servicios competentes en materia de licencias de edificación y actuaciones aisladas relativos a la existencia de

licencias o Programas de Actuación Aislada, en curso de tramitación o aprobados, en el ámbito de programación propuesto.

- Redacción de las Bases Particulares de programación, con el contenido mínimo exigido en la normativa urbanística valenciana, acompañando como anexo el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas para la selección del empresario constructor cuando sea preceptiva la licitación de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística valenciana.

**12ª.- Resolución de la solicitud de convocatoria del concurso.**

1. Realizadas las anteriores actuaciones, el Alcalde o Concejal con competencias delegadas en materia de urbanismo elevará al Pleno propuesta de acuerdo, previo dictamen de la correspondiente Comisión Informativa.

2. El Pleno podrá acordar motivadamente:

a) Desestimar la petición.

b) Asumir la gestión directa del Programa.

c) Iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa, aprobando simultáneamente las Bases Particulares reguladoras del concurso, así como el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas para la selección del empresario constructor, que se acompañarán como anexo a las indicadas Bases Particulares cuando sea preceptiva la licitación de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística valenciana, y ordenando la publicación del anuncio de concurso.

3. El acuerdo plenario deberá adoptarse en el plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del Servicio competente en materia de programación.

Si no se emitiera resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, la solicitud se entenderá resuelta por silencio administrativo, con los efectos previstos en la normativa urbanística valenciana.

En este caso, resultará de aplicación el modelo tipo de Bases Particulares de programación aprobado por este Ayuntamiento y, subsidiariamente, el aprobado por la Consellería competente en materia de territorio; sin perjuicio de la posibilidad de que el Ayuntamiento apruebe unas Bases Particulares específicas para el Programa en cuestión y así lo comunique al proponente dentro de los dos meses posteriores al día en que deba entenderse estimada por silencio administrativo positivo la solicitud de convocatoria del concurso de programación.

4. Si la solicitud de convocatoria del concurso afectara a terrenos situados en otros términos municipales, el plazo máximo de resolución se entenderá suspendido hasta que se alcance el acuerdo entre los Ayuntamientos competentes en cuanto a la tramitación, aprobación y ejecución del Programa o, en su defecto, resuelva la Consellería competente en materia de urbanismo. Para alcanzar los correspondientes acuerdos el Excmo. Ayuntamiento de Valencia dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la presentación por Registro de Entrada de la solicitud. Una vez transcurrido el mismo, cualquiera de los Ayuntamientos afectados podrá instar a la Consellería competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre el particular.

5. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento Pleno las Bases Particulares de programación, serán objeto de publicación mediante anuncio insertado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en la página Web municipal haciendo constar la fecha de envío al DOCV, pudiendo ser objeto de impugnación en vía administrativa. A partir de la fecha de publicación de este anuncio producirá efectos la suspensión automática del otorgamiento de licencias y de acuerdos aprobatorios de nuevos Programas, en los términos previstos en la normativa urbanística valenciana.

## CAPÍTULO SEGUNDO
## LICITACIÓN

### 13ª.- Publicación del anuncio de concurso.

1. En el mismo acuerdo plenario que apruebe la iniciación del procedimiento para la gestión indirecta del Programa y sus Bases Particulares de programación se ordenará la publicación del anuncio de concurso, que se ajustará al modelo tipo aprobado mediante Orden por la Consellería competente en materia de urbanismo, con el contenido mínimo exigido por la normativa urbanística valenciana.

2. Sea cual sea el importe de la estimación aproximada de las cargas de urbanización del Programa, el anuncio de concurso se insertará en todo caso en:

a) El Diario Oficial de la Unión Europea.
b) El Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.
c) El Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.
d) Un diario no oficial de amplia difusión en la ciudad de Valencia, bastando en este caso la publicación de una mera reseña del mismo.
e) Página Web municipal, con indicación de la fecha de envío al Diario Oficial de la Unión Europea y al diario no oficial correspondiente.

Dentro de los dos días hábiles siguientes a la remisión del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea deberá publicarse el mismo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, y remitirse la solicitud de publicación al Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y a un diario no oficial de amplia difusión en la ciudad de Valencia.

3. Con independencia de la fecha de publicación de los diversos anuncios, el plazo de presentación de proposiciones se contará a partir de la fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.

4. Todos los anuncios de programación, cualquiera que sea el medio de publicación, deberán incluir necesariamente la fecha del envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.

### 14ª.- Consulta del expediente de programación.

Durante el plazo de presentación de proposiciones, los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares de programación, así como consultar el expediente tramitado para la gestión indirecta del Programa, con todos los documentos que lo integran, en el lugar donde tenga su sede el Servicio municipal competente en materia de programación, que será designado en el anuncio de concurso, siempre en días hábiles, a excepción de los sábados, de 9 a 13 horas.

Los licitadores podrán igualmente obtener copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por el personal adscrito a este mismo Servicio.

**15ª.- Presentación de proposiciones.**

1. Las proposiciones de los interesados en participar en el concurso de programación se presentarán en los plazos máximos que a continuación se señalan, contados a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea:

a) Tres meses, siempre que el ámbito de programación cuente con ordenación pormenorizada en vigor en el momento de convocarse el concurso.

b) Cuatro meses, cuando el ámbito de programación no cuente en tal momento con ordenación pormenorizada en vigor o, aun estando previamente pormenorizado, las Bases Particulares de programación exijan que la Alternativa Técnica incorpore un Plan de mejora.

Estos plazos máximos podrán ser ampliados por las Bases Particulares de programación atendiendo a la especial complejidad o dificultad técnica de la documentación a presentar. Sin embargo, las Bases Particulares de programación no podrán reducirlos en ningún caso.

Si el último día de presentación de proposiciones coincide en sábado, el plazo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Si los plazos antedichos transcurrieran total o parcialmente durante el mes de agosto, se prorrogarán de forma automática por el mismo lapso de tiempo transcurrido dentro de dicho mes. Este mismo criterio se aplicará al plazo de exposición al público de los documentos integrantes de la Alternativa Técnica de cada uno de los concursantes.

2. Dentro del plazo de presentación de proposiciones a que se refiere el apartado anterior, cada concursante deberá protocolizar los documentos de la Alternativa Técnica a que se refiere el apartado 1º de la anterior Base General 6ª (Documentación Técnica) en acta autorizada por un Notario con competencia territorial en el municipio de Valencia; depositar una copia de los referidos documentos en las dependencias del Servicio competente en materia de programación; remitir aviso del inicio del procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada al domicilio fiscal de los titulares catastrales, con el contenido y en la forma prevista en la vigente normativa urbanística valenciana; y remitir los anuncios para la exposición al público de dichos documentos por sus propios medios, mediante su inserción en el Diari Oficial de Comunitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la ciudad de Valencia, a los efectos de presentación de alegaciones en el plazo de un mes, indistintamente en la Notaría donde se encuentren depositados los documentos o en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Será causa de inadmisión de la proposición el transcurso del plazo máximo de presentación de proposiciones sin que se hubieran remitido todos los avisos y anuncios a que se refiere el párrafo anterior.

El acta notarial que acredite el sometimiento a información pública de los documentos de la Alternativa Técnica a que se refiere el apartado 1º de la anterior Base General 6ª (Documentación Técnica), en la que se protocolizará, directamente o por testimonio, el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana que publique el anuncio y el

contenido de los avisos, deberá presentarse en las dependencias del Servicio competente en materia de programación, como máximo, dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo de exposición al público de los mismos.

3. Las proposiciones de los interesados se presentarán en las dependencias del Servicio competente en materia de programación. No se admitirán proposiciones presentadas en otro lugar, salvo que sean enviadas por correo dentro del plazo máximo de presentación de proposiciones, en cuyo caso regirá lo dispuesto en el art. 80.4 y 5 del RGLCAP.

4. Las proposiciones de los interesados se presentarán entre las 9 y las 13 horas de todos los días hábiles comprendidos en el plazo máximo de presentación, salvo los sábados.

5. Los sobres cerrados que deban presentarse de conformidad con lo previsto en la Base General siguiente, se identificarán, en su exterior, con indicación del concurso de programación al que concurran, y firmados por el licitador o la persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa.

**16ª.- Documentación integrante de las proposiciones.**

Las proposiciones de los interesados en participar en el concurso de programación se presentarán en los siguientes tres sobres diferenciados:

1º) Sobre B: Documentación Administrativa:

En él deberá incluirse la documentación que a continuación se relaciona, presentada en sobre cerrado, en cuyo anverso se escribirá "SOBRE B: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA PROGRAMACIÓN, POR GESTIÓN INDIRECTA, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN …":

A) Documentos acreditativos de la capacidad y personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación:

A.1 Cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición o documento que haga sus veces, mediante fotocopia compulsada. En caso de ciudadanos extranjeros, permisos de residencia y de trabajo, igualmente mediante fotocopia compulsada.

A.2 Cuando se trate de empresarios que sean personas jurídicas, escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regule su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

A.3 Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea y Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo presentarán el documento, traducido fehacientemente al castellano, acreditativo de hallarse inscritas en los registros o las certificaciones que se indican en el Anexo I del Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Los demás empresarios extranjeros aportarán informe expedido por Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan habitualmente en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, sobre la condición de Estado signatario de Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos de cuantía igual o superior a la prevista en el artículo 203.2 de la LCAP o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el art. 23.1 de esa misma Ley.

A.4 Cuando la proposición fuera suscrita por persona distinta del licitador, escritura de poder otorgado a su favor, bastanteada por Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal, acompañada de declaración de vigencia del mismo.

A.5 Los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal de empresas deben indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben la solicitud, la participación de cada una de ellas, designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante el Ayuntamiento, debiendo acompañar un compromiso por escrito de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del Programa.

A.6 Declaración responsable del licitador de:

- no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa,
- hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes, y
- no haber participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún Plan de Acción Territorial que afecte a la ordenación del ámbito del Programa o del Plan General del Municipio de Valencia.

A.7 Alta en el I.A.E. y declaración de vigencia de la misma.

A.8 Escrito detallando nombre, dirección o razón social, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico.

A.9 Cualesquiera otros documentos exigidos en las Bases Particulares de programación.

Los documentos referidos se presentarán en copia legalizada por Notario, para el caso de que no se presente el original.

B) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia económica y financiera del concursante, que se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:

B.1 Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales. Únicamente se admitirán informes emitidos por instituciones financieras registradas por el Banco de España, dentro de, como máximo, los tres meses inmediatamente anteriores a la fecha de envío del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea.

B.2 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 éstas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido. Sólo se admitirán las cuentas anuales debidamente diligenciadas por su presentación en el Registro Mercantil, siempre que la legislación aplicable imponga dicha obligación.

B.3 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 a la que es objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios. No se entenderá suficientemente acreditada la solvencia económica y financiera del aspirante por la sola presentación de este documento.

B.4 Cualesquiera otros documentos establecidos en las Bases Particulares de programación.

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.

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.

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.

C) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional del concursante, que se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

C.1 Presentación de una relación de los Programas de Actuación Integrada promovidos o gestionados por el concursante.

C.2 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. Deberá incluirse la documentación acreditativa de la titulación del equipo técnico redactor y asesor, que deberá estar integrado, como mínimo, por un técnico superior competente para la elaboración del correspondiente proyecto y un licenciado en Derecho.

C.3 Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

C.4 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.

C.5 Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

C.6 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.

C.7 Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

En todo caso resultará obligatoria la presentación de las declaraciones a que se refieren los anteriores apartados C.6 y C.7.

Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias 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, habiendo de 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.

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.

D) Resguardo acreditativo de la garantía provisional, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas de urbanización del Programa fijadas en las Bases Particulares de programación, IVA incluido, en cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas, con las siguientes especialidades:

D.1 Cuando se trate de garantías en metálico o en valores públicos o privados, se constituirá en la Caja de la Corporación, debiendo incluirse en el Sobre B la carta de pago acreditativa de su ingreso.

D.2 Cuando se preste mediante aval, solo se aceptará si va acompañado del testimonio de conocimiento de firma suscrito por Notario, y siempre que la entidad avalista se encuentre autorizada para operar en España en la forma y condiciones establecidas en el art. 56 del RGLCAP.

D.3. Cuando se preste mediante contrato de seguro de caución, deberá constituirse en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza. Dicho certificado individual deberá hacer referencia expresa a que la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguiente, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía, así como que el asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle ante el tomador del seguro.

E) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y

despliegue del Programa de Actuación Integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

F) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos exigidos en la legislación urbanística valenciana, que deberán incluir el contenido mínimo establecido en los arts. 292.1 y 293.4 del ROGTU.

G) Acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de los documentos de la Alternativa Técnica a que se refiere el apartado 1º de la anterior Base General 6ª (Documentación Técnica), que los licitadores podrán incluir facultativamente en el Sobre B, siempre que a la fecha de presentación de la proposición hubiera concluido el plazo de exposición al público de la misma.

Si a la fecha de presentación de la proposición no hubiera concluido el plazo de exposición al público de la referida Documentación Técnica, el licitador deberá presentar al Excmo. Ayuntamiento el acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de la misma, como máximo, dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización de dicho plazo.

2º) Sobre A: Alternativa Técnica:

En él deberá incluirse la Memoria de Programa, con el contenido mínimo especificado en la Base General 6ª, apartado 2º, que se presentará en sobre cerrado, en cuyo anverso se escribirá "SOBRE A: ALTERNATIVA TÉCNICA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA PROGRAMACIÓN, POR GESTIÓN INDIRECTA, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN …":

A dicho sobre se acompañará, con el carácter de documentación abierta o a la vista, la Documentación Técnica a que se refiere la Base General 6ª, apartado 1º, previamente expuesta al público por el aspirante a urbanizador por sus propios medios, mediante sendos anuncios publicados en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un diario de amplia difusión en la ciudad de Valencia.

De cada uno de los documentos integrantes de la referida Documentación Técnica se presentarán tres copias en soporte papel, acompañadas de una copia en soporte informático consistente en un ejemplar del proyecto en versión pdf, planos y documentación gráfica en versión AUTOCAD2004, o las respectivas versiones actualizadas que establezcan las Bases Particulares de programación. A los efectos de publicación en la Web municipal, se presentará una copia más, también en soporte informático, comprensiva del proyecto, los planos y la documentación gráfica, todo ello en versión pdf.

Una cuarta copia en soporte papel de la Documentación Técnica se depositará por el licitador en una copistería ubicada en el municipio de Valencia, de cuyo domicilio y horario de atención al público se informará en el aviso a los titulares catastrales afectados por la actuación, al objeto de poder obtener copias de la misma.

Cada propuesta de Programa presentada será insertada en la página Web municipal en el plazo de los cinco días siguientes a su presentación.

3º) Sobre P: Proposición Jurídico-Económica:

Comprenderá la Proposición Jurídico-Económica, con el contenido mínimo especificado en la Base General 7ª, que se presentará en sobre cerrado, en cuyo anverso se escribirá "SOBRE P: PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA PROGRAMACIÓN, POR GESTIÓN INDIRECTA, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN …"

De los presupuestos de urbanización a incluir en la Proposición económico-financiera se presentarán tres copias en soporte papel, acompañadas de otra copia en soporte informático (versión PRESTO 8.82 o compatible, o las respectivas versiones actualizadas que establezcan las Bases Particulares de programación).

En el sobre P deberá incluirse, además, el modelo de proposición, debiendo ajustarse al establecido en las Bases Particulares de programación.

**17ª.- Admisibilidad de variantes.**

1. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la posibilidad de admitir variantes, que solo procederá si así se establece expresamente en las Bases Particulares de programación, debiendo señalar en tal caso los requisitos y límites a que tales variantes deban ajustarse, con pleno respeto a lo establecido en el art. 309 del ROGTU.

2. Ningún concursante podrá suscribir una proposición en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

3. El incumplimiento de las prohibiciones a que se refieren los apartados anteriores será causa de inadmisión de todas las propuestas de Programa suscritas por el infractor.

**18ª.- Aceptación por los licitadores de las Bases Generales y Particulares de programación.**

1. La presentación de proposiciones de Programa por los licitadores presume la aceptación incondicionada por el respectivo aspirante a urbanizador de la totalidad de las cláusulas contenidas en las Bases Generales y Particulares de programación, sin salvedad alguna.

2. 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.

## CAPÍTULO TERCERO
## ADJUDICACIÓN

**19ª.- Mesa de programación.**

1. Se crea la Mesa de programación, con la naturaleza de órgano técnico, a la que se atribuye el ejercicio de las siguientes funciones esenciales:

- La apertura de los sobres B y la calificación de la documentación incluida en los mismos.

- La determinación de los licitadores que se ajustan a los criterios de selección establecidos, con pronunciamiento expreso sobre la admisión o inadmisión de los mismos, indicando en este último caso las causas de su rechazo.

- La apertura de los sobres A, así como la propuesta de valoración y puntuación de las Alternativas Técnicas.

- La apertura de los sobres P, así como la propuesta de valoración y puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas.

- La elevación al Pleno de la propuesta de adjudicación y aprobación del Programa.

2. Los acuerdos que adopte al respecto la Mesa de programación ostentarán la naturaleza de actos de trámite y no serán susceptibles de recurso alguno, salvo que otra cosa establezca al respecto la normativa sobre contratos de las administraciones publicas para los actos de trámite emanados de la Mesa de Contratación. Todo ello sin perjuicio de la facultad de los interesados de presentar alegaciones contra los mismos para su consideración por el órgano de contratación.

El acuerdo plenario que ponga fin al procedimiento de adjudicación del Programa ratificará o rectificará motivadamente los acuerdos adoptados por la Mesa de programación, pudiendo ser objeto tal acuerdo plenario de los recursos que procedan de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. Se desconcentra en la Mesa de programación la competencia plenaria para la resolución de los procedimientos que se tramiten para la exclusión o no de aquellos licitadores que pudieran estar incursos en causa de prohibición para contratar con la Administración. Los acuerdos que adopte la Mesa de programación en ejercicio de esta facultad desconcentrada podrán ser objeto de recurso de alzada ante el Pleno, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

4. La Mesa de programación será presidida por el Alcalde o Alcaldesa de la Corporación, o miembro de ésta en quien delegue, y formarán parte de la misma un mínimo de cuatro y un máximo de seis vocales, designados por el Pleno con motivo de la aprobación de las Bases Particulares de programación, de entre funcionarios al servicio de la Corporación, entre los que figurarán necesariamente uno de los Interventores y uno de los Secretarios de la misma, así como el Advocat de la Ciutat o Letrado de la Asesoría Jurídica en quien delegue. El Secretario actuará simultáneamente como Secretario de la Mesa programación, pudiendo delegar dicha función en cualquier otro funcionario integrante de la misma y adscrito al Servicio competente en materia de programación.

5. Para constituir válidamente la Mesa de programación será necesaria la presencia de, al menos, la mitad más uno de sus miembros, entre los que deberán encontrarse en todo caso su Presidente y su Secretario.

6. Los acuerdos de la Mesa de programación se adoptarán, siempre que sea posible, por unanimidad de los miembros presentes. Si ello no fuera posible, se requerirá el voto favorable de, al menos, la mitad más uno de los miembros presentes. En caso de empate, decidirá el Presidente con voto de calidad.

7. La Mesa de programación, a los efectos de asesoramiento, podrá solicitar la asistencia de sus sesiones de cualquier otro funcionario de la Corporación, y solicitar los informes internos o externos que considere precisos para el ejercicio de sus funciones.

**20ª.- Calificación de la documentación administrativa y apertura de los sobres A.**

1. La constitución de la Mesa de programación se producirá, a la hora que se fije en su convocatoria, el primer martes siguiente al día en que haya transcurrido dos meses y diez días hábiles desde la expiración del plazo de presentación de proposiciones. Si antes del vencimiento de dicho plazo el Ayuntamiento verificara de forma fehaciente que han sido presentadas todas las actas notariales acreditativas del sometimiento a información pública de la Documentación Técnica de todos los licitadores, se podrá ordenar la constitución anticipada de la Mesa, notificando a los licitadores el lugar, día y hora fijados.

2. Una vez constituida la Mesa de programación, se procederá, en acto no público, a la apertura de los sobres B y a la calificación de la documentación administrativa presentada por los concursantes.

3. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará por fax o correo electrónico a los licitadores afectados que no asistan el acto público de apertura de los sobres A, concediéndoles un plazo no superior a tres días hábiles para que los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de programación.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará directamente la proposición. La falta de resguardo acreditativo de la garantía provisional o de la declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos, se considerará vicio sustancial y determinará el rechazo de la proposición, salvo que el licitador, en el plazo de subsanación concedido al efecto, aporte dichos documentos fechados con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de proposiciones.

4. Producida, en su caso, la corrección o subsanación, la Mesa procederá a determinar los licitadores que se ajustan a los criterios de selección establecidos, con pronunciamiento expreso sobre la admisión o inadmisión de los mismos, indicando en este ultimo caso las causas de su rechazo.

5. Una vez realizadas las actuaciones previstas en la Base anterior, y en la misma sesión de la Mesa de Programación, ésta celebrará el acto público de apertura de los sobres A, que tendrá lugar, salvo que otra cosa dispongan las Bases Particulares de programación, en la Sala de Comisiones del Ayuntamiento nuevo (Avda. Aragón, 35, 5ª planta), a las doce horas del primer martes siguiente al día en que haya transcurrido dos mes y diez días hábiles desde la expiración del plazo de presentación de proposiciones, salvo que antes del vencimiento de dicho plazo el Ayuntamiento verificara de forma fehaciente que han sido presentadas todas las actas notariales

acreditativas del sometimiento a información pública de la Documentación Técnica de todos los licitadores, en cuyo caso se podrá proceder conforme a la dispuesto en el apartado 1.

Será causa de inadmisión de la proposición el transcurso de este último plazo máximo sin que el licitador hubiera presentado en el Ayuntamiento el acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de su Documentación Técnica.

Las suspensión del acto público de apertura de los sobres A, así como la nueva fecha y hora de celebración del mismo se comunicará por fax o correo electrónico a los licitadores que no hubieran estado presentes.

6. Previo cumplimiento de las formalidades prescritas en el art. 83 del RGLCAP, se procederá por la Mesa de Programación a la apertura de los sobres A.

7. La Mesa de programación podrá requerir a los licitadores para que, en el plazo máximo de veinte días hábiles, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida o completen la que sea insuficiente.

8. Producida, en su caso, la aclaración o subsanación, la Mesa de programación o su Presidente ordenarán la emisión de los siguientes informes municipales, que deberá producirse en el plazo máximo de tres meses a contar del tercer día hábil siguiente a aquel en que se haya producido la calificación de la documentación administrativa, plazo que se entenderá suspendido durante el transcurso del plazo de subsanación que, en su caso, hubiera concedido la Mesa:

- Informes técnicos sobre el documento de planeamiento y el Proyecto de Urbanización. A su vez, la unidad administrativa competente en materia de obras de infraestructura podrá requerir la emisión de informe a los Servicios municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas por la ejecución de la obra de urbanización, que deberán emitirse en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderán emitidos en sentido favorable.

- Informe jurídico sobre la documentación presentada.

La Mesa o su Presidente solicitarán también los informes sectoriales externos que tengan carácter preceptivo, que deberán emitirse en el plazo máximo previsto en la respectiva normativa sectorial, así como el informe no vinculante del Consejo del Territorio y el Paisaje cuando el ámbito programado sea superior a 500.000 m² o así lo impongan las Bases Particulares de programación, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

La Mesa también podrá solicitar facultativamente, cuando así lo considere necesario, los informes a que se refiere el párrafo anterior aun cuando no tengan carácter preceptivo, así como informes de técnicos externos.

**21ª.- Valoración y puntuación de las Alternativas Técnicas y apertura de los sobres P.**

1. La Mesa de Programación, recibidos los informes solicitados o transcurrido el plazo máximo para su emisión, formulará propuesta de valoración y puntuación de cada una de las Alternativas Técnicas, aplicando de forma ponderada y motivada los criterios de puntuación que establezcan las Bases Particulares de programación.

2. Una vez formulada la propuesta de valoración y puntuación de cada una de las Alternativas Técnicas, por Resolución de la Alcaldía o Concejal Delegado por razón de la materia se determinarán las Alternativas Técnicas que hayan obtenido una

puntuación igual o superior al umbral mínimo fijado en las Bases Particulares de programación. Dicha Resolución será debidamente notificada a todos los licitadores, y en el plazo máximo de cinco días se deberá proceder a su inserción en la página Web municipal bajo el título de "Resolución de puntuación de las Alternativas Técnicas", seguido del nombre de la actuación.

Dentro de los diez días siguientes a la fecha de la anterior Resolución, la Mesa de Programación celebrará el acto público de apertura de los sobres P, que tendrá lugar, salvo que otra cosa dispongan las Bases Particulares de programación, en la Sala de Comisiones del Ayuntamiento nuevo (Avda. Aragón, 35, 5ª planta), a las doce horas de la fecha que se fije en la convocatoria de la sesión de la Mesa, que se comunicará a los licitadores por fax o correo electrónico y se expondrá en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

3. Previo cumplimiento de las formalidades prescritas en el art. 83.2 y 3 del RGLCAP, el Presidente manifestará el resultado de la valoración y puntuación de las Alternativas Técnicas, con expresión de aquellas que hayan obtenido una puntuación igual o superior al umbral mínimo fijado en las Bases Particulares de programación, conforme a la Resolución de Alcaldía a que se refiere el apartado anterior.

4. Únicamente se abrirán aquellos sobres P presentados por licitadores cuya Alternativa Técnica haya obtenido una puntuación igual o superior al umbral mínimo fijado en las Bases Particulares de programación, quedando excluidas las Proposiciones Jurídico-Económicas presentadas por licitadores cuya Alternativa Técnica no haya alcanzado dicho umbral mínimo.

5. La Mesa de programación podrá requerir a los licitadores para que, en el plazo máximo de diez días hábiles, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida o completen la que sea insuficiente.

6. Producida, en su caso, la aclaración o subsanación, la Mesa de programación o su Presidente solicitarán los informes municipales que estimen necesarios en relación con las Proposiciones Jurídico-Económicas, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes, que se entenderá suspendido durante el transcurso del plazo de subsanación que, en su caso, hubiera concedido la Mesa. Todo ello sin perjuicio de la solicitud de los informes externos que se estimen procedentes.

7. Abiertas las Proposiciones Jurídico-Económicas, podrán presentarse alegaciones relativas al contenido de las mismas en cualquier momento anterior a la formulación por la Mesa de Programación de su propuesta de adjudicación y aprobación del Programa.

**22ª.- Valoración y puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas y propuesta de adjudicación del Programa.**

1. La Mesa de Programación, cuando recibida los informes solicitados o haya transcurrido el plazo máximo para su emisión, formulará propuesta de valoración y puntuación de cada una de las Proposiciones Jurídico-Económicas, aplicando de forma ponderada y motivada los criterios de puntuación que establezcan las Bases Particulares de programación.

2. A continuación, y en la misma sesión de la Mesa de Programación, ésta formulará y elevará al Ayuntamiento Pleno propuesta de adjudicación y aprobación del Programa, o de declaración del concurso como desierto.

3. La Mesa de programación está facultada para proponer la introducción de aquellas modificaciones parciales que estime oportunas en los documentos integrantes

de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica presentadas por el licitador a cuyo favor se proponga la adjudicación del Programa, dentro de los límites previstos en el art. 321.1 del ROGTU.

Si las modificaciones introducidas fueran sustanciales o alteraran el equilibrio económico de la proposición presentada por dicho licitador, éste tendrá derecho a renunciar a la propuesta de adjudicación del Programa a su favor, manifestándolo así por escrito en el plazo preclusivo de diez días hábiles a contar del siguiente a aquel en que se le notifique el acuerdo de la Mesa, así como a la devolución o cancelación de la garantía provisional que hubiese prestado. Transcurrido este plazo máximo, se presumirá que acepta las modificaciones impuestas en la propuesta de adjudicación, prosiguiéndose las actuaciones.

Si presentara su renuncia dentro de plazo, la Mesa formulará nueva propuesta de adjudicación a favor del siguiente licitador con mayor puntuación. Si la Mesa también propusiera la introducción de modificaciones parciales en los documentos integrantes de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica presentadas por el siguiente licitador, se procederá de nuevo en la forma prevista anteriormente, y en caso de que nuevamente se presente la renuncia, la Mesa formulará propuesta de declaración del concurso como desierto.

4. La propuesta de adjudicación de la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto, frente al Ayuntamiento, mientras no se le haya adjudicado el Programa por acuerdo plenario.

**23ª.- Aprobación y adjudicación del Programa.**

1. El Pleno, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la apertura de los sobres P, podrá alternativamente adjudicar el Programa de Actuación Integrada a la proposición más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios de adjudicación establecidos en las Bases Particulares de programación, sin atender necesariamente a valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, habiendo de motivar en tal caso su resolución en que ninguna de las proposiciones se considere conveniente a los intereses municipales atendidos los criterios de adjudicación establecidos en las Bases Particulares de programación.

2. Transcurrido el plazo máximo previsto en el apartado anterior sin que el Pleno haya aprobado y adjudicado el Programa de Actuación Integrada, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su propuesta de Programa y a que se les devuelva o cancele la garantía provisional que hubiesen prestado. Dicho plazo se entenderá suspendido, por un plazo máximo de tres meses, hasta la incorporación al expediente de los informes externos que, en su caso, se hubieran solicitado.

3. El acuerdo plenario se acomodará a la propuesta formulada por la Mesa de programación, salvo que hubiera efectuado la propuesta con infracción del ordenamiento jurídico o el Pleno presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de bajas desproporcionadas o temerarias.

4. Se considerará que la proposición está incursa inicialmente en presunción de temeridad cuando ofrezca una baja superior a los límites establecidos para la subasta en la normativa sobre contratos de las administraciones públicas, incluido a tal efecto el importe económico de los compromisos complementarios que el licitador haya asumido a su exclusiva costa, debiendo procederse en tal caso en la forma prevista en dicha normativa en cuanto a la tramitación de las proposiciones y garantía a constituir.

5. El Pleno está facultado para introducir las modificaciones parciales que estime oportunas en los documentos integrantes de la Alternativa Técnica y Proposición

Jurídico-Económica aprobadas, dentro de los límites previstos en el art. 321.1 del ROGTU. Las modificaciones deberán ser consentidas por el adjudicatario del Programa con motivo de la suscripción del contrato para su desarrollo y ejecución, declarándose desierto el concurso en caso contrario.

6. El acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa ordenará la devolución inmediata de la garantía provisional a los licitadores, salvo al adjudicatario, a quien le será retenida hasta la formalización de contrato para la ejecución del Programa, e incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación. Si el Pleno declarara desierto el concurso de programación, la garantía provisional se devolverá a todos los licitadores.

7. En el mismo acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa se aprobará, provisional o definitivamente, según corresponda, el documento de planeamiento que forme parte de la Alternativa Técnica seleccionada, así como el Proyecto de Urbanización integrante de la misma y, en su caso, el Proyecto de Reparcelación que pueda acompañarle, cuando se trate de propietario único o exista acuerdo firmado unánime y acreditado ante el Ayuntamiento entre todos los propietarios.

8. Si el Programa aprobado incluye un plan modificativo de la ordenación estructural, éste será objeto simultáneamente de aprobación provisional, y el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa se entenderá sometido a la condición suspensiva de la aprobación definitiva del documento de planeamiento por el órgano competente de la Generalitat Valenciana, no legitimando la ejecución del Programa hasta que se produzca tal aprobación definitiva.

En el supuesto de denegación de la aprobación definitiva por el órgano competente de la Generalitat Valenciana, el adjudicatario del Programa tendrá derecho a que el Ayuntamiento le reintegre los gastos ocasionados por la redacción de proyectos, siempre que acredite la relación de causalidad entre la actuación municipal y la denegación de la aprobación definitiva, así como los demás requisitos exigibles en la vigente normativa sobre responsabilidad patrimonial de la administración.

## CAPÍTULO CUARTO
## FORMALIZACIÓN

### 24ª.- Garantía definitiva.

1. El urbanizador seleccionado deberá depositar la garantía definitiva en la Caja de la Corporación y acreditar su constitución ante el Servicio competente en materia de programación, en el plazo de 15 días naturales, que se contarán:

a) Si el Programa aprobado no incluye documento de planeamiento o éste ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, desde el día siguiente de la notificación al urbanizador seleccionado del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

b) Si el documento de planeamiento ha sido aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana, desde que el urbanizador seleccionado sea requerido para ello por el Ayuntamiento, una vez recibida la resolución autonómica.

2. En el mismo plazo, el urbanizador seleccionado deberá acreditar, igualmente ante el Servicio competente en materia de programación, el pago de todos los gastos originados por el concurso, así como estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de tributos autonómicos y estatales, mediante la aportación de los

correspondientes certificados, y el Ayuntamiento comprobará por sus propios medios que se encuentra al corriente en el pago de tributos municipales.

3. La garantía definitiva se constituirá en metálico, valores públicos o privados, aval bancario, o por contrato de seguro de caución, en los términos y condiciones previstos en la normativa sobre contratos de las administraciones públicas, siendo exigibles las mismas especialidades y requisitos formales establecidos para la garantía provisional en la Base General 16ª, apartado 1º, letra D.

4. Si no se constituye la garantía definitiva en el plazo máximo indicado en el apartado anterior por causas imputables al adjudicatario, el Ayuntamiento facultativamente podrá declarar resuelta la adjudicación del Programa.

5. El importe de la garantía definitiva será del 10 por 100 de las cargas de urbanización del Programa (CU) fijadas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del mismo, excluida la estimación preliminar de las indemnizaciones y demás gastos variables a que se refiere el art. 308 del ROGTU e incrementadas con el 16% de IVA.

6. Las Bases Particulares de programación podrán elevar el importe de la garantía definitiva hasta un máximo del 20 por 100 de las cargas de urbanización del Programa, cuando razones de interés público debidamente justificadas en el expediente así lo aconsejen.

7. En todo caso, deberá constituirse la garantía definitiva por importe del 20 por 100 de las cargas de urbanización del Programa en el supuesto de adjudicación a un licitador cuya proposición hubiera estado incursa inicialmente en presunción de temeridad.

8. Transcurrido el plazo de garantía de doce meses desde la recepción de las obras de urbanización, procederá la devolución de la garantía definitiva, salvo que en dicho momento existan litigios pendientes de resolución judicial firme que pudieran provocar un incremento de las cargas de urbanización del Programa, en cuyo caso podrá minorarse el importe de la garantía definitiva en aquella cuantía que no resulte necesaria para hacer frente a las cantidades económicas reclamadas.

Será requisito previo para la devolución de la garantía definitiva la presentación por, el urbanizador del Proyecto de Urbanización refundido a que se refiere la Base General 6ª, apartado 1º, letra a), último párrafo.

9. En todo lo demás, el régimen jurídico de la garantía definitiva se regirá por lo previsto en la normativa sobre contratos de las administraciones públicas.

**25ª.- Formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa.**

1. En el plazo de un mes, contado en la forma prevista en el apartado 1 de la Base General anterior, se procederá por las partes a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa, en documento administrativo y bajo la fe pública de Secretario de la Corporación, debiendo adjuntarse al contrato y ser firmada por las partes una copia de las Bases Particulares de programación, incluido su anexo comprensivo del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas para la selección del empresario constructor.

2. Dicho documento será título suficiente para acceder a cualquier registro público, pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento, que no podrá repercutir a los propietarios afectados.

3. Si en el plazo indicado en el apartado 1 no se formalizase el contrato por causas imputables al urbanizador seleccionado, el Ayuntamiento podrá acordar facultativamente la resolución de la adjudicación del Programa, con indemnización de los daños y perjuicios causados.

**26ª.- Remisión de actuaciones y entrada en vigor del Programa.**

1. Una vez formalizado el contrato, el Programa deberá ser remitido por el Ayuntamiento al Registro de Programas de la Consellería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción. Se acompañará, en soporte papel, una copia diligenciada del contrato y de la Proposición Jurídico-Económica seleccionada, y en soporte digital el resto de la documentación exigida por la normativa urbanística valenciana.

2. Realizados los trámites previstos en el apartado anterior, el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa se notificará por el Ayuntamiento al domicilio fiscal de los titulares catastrales afectados, a quienes hayan comparecido en el expediente presentando alegaciones y, en todo caso, a los licitadores que hubieran participado en el concurso.

Cuando el acuerdo municipal incluya la aprobación meramente provisional del instrumento de planeamiento, no será notificado por el Ayuntamiento hasta que reciba de la Consellería competente en materia de urbanismo la resolución de aprobación definitiva y una copia diligenciada del mismo, se haya dado cuenta de la aprobación definitiva al Pleno, constituida la garantía definitiva por el urbanizador, formalizado por las partes el contrato para el desarrollo y ejecución del Programa, y remitidas las actuaciones al Registro de Programas.

No obstante, cuando el instrumento de planeamiento provisionalmente aprobado introduzca modificaciones sustanciales respecto del que fue expuesto al público, podrá notificarse individualmente el acuerdo municipal a los propietarios afectados por las modificaciones en sustitución de la reiteración del trámite de información pública.

3. Será recurrible el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa, salvo en lo relativo a la aprobación provisional del documento de planeamiento, que se considerará acto de trámite a todos los efectos.

4. Remitidas las actuaciones al Registro de Programas y notificado el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, se procederá de la siguiente forma:

a) Si el Programa aprobado no incluye documento de planeamiento o si el documento de planeamiento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, éste publicará el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa en los siguientes diarios oficiales:

- Diario Oficial de la Unión Europea.
- Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, con transcripción, en su caso, del texto íntegro de las normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa del instrumento de planeamiento.
- Una reseña, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

b) Si el instrumento de planeamiento ha sido aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana, ésta, una vez recibidas las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de esta Base General, publicará dicho acuerdo en los siguientes diarios oficiales:

- Si el instrumento de planeamiento carece de normas urbanísticas, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

- Si el instrumento de planeamiento contiene normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, con transcripción del texto íntegro de las mismas y restantes documentos con eficacia normativa, y una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

En este supuesto, con independencia de las anteriores publicaciones realizadas por la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento publicará el acuerdo municipal de aprobación y adjudicación del Programa en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia así como una reseña en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

5. Los Programas de Actuación Integrada entran en vigor y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos:

a) Si no incluyen documento de planeamiento, o si el documento de planeamiento es de aprobación definitiva municipal y carece de normas urbanísticas, el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Si incluyen un documento de planeamiento de aprobación definitiva municipal con normas urbanísticas, a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de las mismas y restantes documentos con eficacia normativa.

c) Si incluyen un documento de planeamiento de aprobación definitiva autonómica carente de normas urbanísticas, el mismo día de la publicación de la resolución autonómica aprobatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

d) Si incluyen un documento de planeamiento de aprobación definitiva autonómica con normas urbanísticas, a los quince días hábiles de la publicación de la resolución autonómica aprobatoria en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de las mismas y restantes documentos con eficacia normativa.

## TÍTULO III
## EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

### 27ª.- Principio de riesgo y ventura.

1. La ejecución del Programa de Actuación Integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística valenciana para la retasación de cargas.

2. El contrato, salvo las excepciones legalmente previstas, será inalterable a partir de su perfeccionamiento, y deberá ser cumplido con estricta sujeción a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares de programación.

### 28ª.- Plazo de ejecución del Programa y prórrogas.

1. El urbanizador está obligado a cumplir los plazos totales y parciales de ejecución del Programa fijados en las Bases Particulares de programación y en el contrato para el desarrollo y ejecución del Programa que suscriba con el Ayuntamiento, que en ningún caso podrán exceder de los plazos máximos previstos en el art. 332 del ROGTU.

2. Salvo disposición expresa en contrario contenida en las Bases Particulares de programación, el Ayuntamiento, por causa justificada, podrá conceder prórrogas de los plazos totales o parciales de ejecución del Programa establecidos en las Bases

Particulares de programación y en el contrato, sin que puedan ser concertadas, aislada o conjuntamente, por un plazo superior al fijado originariamente.

En ningún caso podrán producirse las prórrogas por mutuo consentimiento tácito de las partes.

**29ª.- Penalidades por retraso.**

1. El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en las Bases Particulares de programación y en el contrato, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase administrativa previa, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa, comportará la aplicación de una penalidad por importe del 1 por 1.000 por día natural de demora aplicado sobre la suma del beneficio empresarial y los gastos de gestión del urbanizador, incluido el coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos.

2. El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en las Bases Particulares de programación y en el contrato, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase de ejecución material de las obras de urbanización, comportará la aplicación de las reglas sobre penalidades por retraso y, en su caso, resolución del contrato previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

El importe de las penalidades diarias será el previsto en dicha legislación para el contrato de obras, aplicado sobre el precio del contrato, entendiendo por tal el importe de las cargas de urbanización del Programa (CU) fijadas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del mismo, excluida la estimación preliminar de las indemnizaciones y demás gastos variables a que se refiere el art. 308 del ROGTU e incrementadas con el 16% de IVA.

3. El Pleno, con motivo de la aprobación de las Bases Particulares de programación, podrá establecer unas penalidades distintas a las previstas en el apartado anterior cuando, atendiendo a las especiales características del contrato, se considere necesario para su correcta ejecución y así se justifique en el expediente.

4. Las penalidades serán aprobadas por acuerdo del órgano de contratación, previa concesión de un trámite de audiencia al urbanizador por plazo de quince días hábiles.

**30ª.- Cesión de la condición de urbanizador.**

1. El urbanizador seleccionado, previa autorización expresa del Pleno y mediante escritura pública, podrá ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en todos los derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, siempre que cumpla los requisitos exigidos a tal efecto por la normativa urbanística valenciana.

2. La cesión, una vez aprobada por el Pleno y formalizada, será vinculante para el empresario constructor en el supuesto de que éste hubiera sido ya seleccionado, debiendo el cesionario subrogarse de forma expresa en el contrato suscrito entre el cedente y el empresario constructor.

**31ª.- Subcontratación.**

1. Salvo que las Bases Particulares de programación dispongan lo contrario, por no suponer menoscabo del interés general ni defraudación de la pública competencia en la adjudicación, el urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización de las prestaciones parciales del Programa previstas en el art. 335 del ROGTU. En ningún caso será de aplicación el régimen de la subcontratación a la selección del empresario constructor cuando las obras de urbanización estén sujetas a pública licitación.

2. La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que se dé conocimiento por escrito al Ayuntamiento del subcontrato a celebrar, con indicación de las prestaciones a realizar por el subcontratista, acompañando declaración responsable de éste último de no hallarse inhabilitado ni incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, así como de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes. Cuando así se considere conveniente, las Bases Particulares de programación podrán someter la subcontratación a previa autorización municipal.

b) Que la subcontratación se refiera a prestaciones parciales del contrato.

3. Los subcontratistas quedarán obligados solo ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del Programa ante el Ayuntamiento.

4. El urbanizador no podrá en ningún caso subcontratar la ejecución parcial del Programa con personas inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguna de las prohibiciones para contratar con la administración previstas la normativa sobre contratos de las administraciones públicas.

5. El mismo régimen jurídico previsto en los apartado anteriores será de aplicación para la contratación del empresario constructor en aquellos casos en que no sea preceptiva la pública licitación de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística valenciana.

**32ª.- Selección del empresario constructor.**

1. Cuando sea preceptiva la licitación de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística valenciana, la selección del empresario constructor por el urbanizador se regirá por lo previsto en el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas aprobados por el Pleno como anexo de las Bases Particulares de programación.

Como regla general, la forma de adjudicación para la selección del empresario constructor será la subasta, pudiendo acudirse al concurso cuando concurran circunstancias que así lo justifiquen.

A tal efecto, el Presupuesto de licitación (PL) correspondiente a la Proposición Jurídico-Económica seleccionada fijado en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, incrementado con el IVA correspondiente, será considerado como Presupuesto Base de Licitación para la selección del empresario constructor.

2. El urbanizador dispondrá del plazo máximo de un mes, contado desde la formalización de contrato para el desarrollo y ejecución del Programa, para proponer modificaciones del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas aprobados. Se desconcentra en la Junta de Gobierno Local la competencia para

resolver sobre las modificaciones solicitadas, que solo podrán ser aceptadas si suponen mejoras técnicas o redundan en la mejor aplicación de los principios rectores de la contratación pública.

Transcurrido el plazo de un mes sin que se haya notificado la resolución expresa, las modificaciones propuestas se entenderán desestimadas. El acuerdo que adopte la Junta de Gobierno Local, expreso o presunto, podrá ser recurrido en alzada ante el Pleno.

3. Transcurrido el plazo de un mes desde la formalización del contrato sin que el urbanizador haya propuesto modificaciones del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas, o resueltas éstas de forma expresa o presunta, se iniciará el cómputo del plazo de cinco días hábiles de que dispone el urbanizador para remitir el anuncio de licitación a los diarios oficiales correspondientes, debiendo seguirse a continuación los trámites previstos en los artículos 359 y siguientes del ROGTU.

4. En lo no previsto en la normativa urbanística valenciana, la relación jurídica entre el urbanizador y el empresario constructor se regirá por las normas contenidas en la legislación sobre contratación pública para el contrato de obras, sin perjuicio del derecho del empresario constructor a exigir el pago del precio pactado en los plazos y condiciones previstos para los subcontratistas en la legislación sobre contratación pública, y de la superior tutela que en todo caso corresponde al Ayuntamiento.

5. Se desconcentran asimismo en la Junta de Gobierno Local las siguientes competencias del órgano de contratación:

a) Ratificar o rectificar la propuesta de adjudicación que formule el urbanizador.
b) Resolver sobre la exclusión o la continuidad de aspirantes a empresario constructor.
c) Ratificar o rectificar la propuesta que formule el urbanizador de declarar como desierto el procedimiento de licitación.

Los acuerdos de la Junta de Gobierno Local relativos a estas materias desconcentradas, expresos o presuntos, podrán ser recurridos en alzada ante el Pleno.

**33ª.- Adjudicación al urbanizador del excedente de aprovechamiento afecto a la construcción de viviendas protegidas.**

1. En sectores con uso global residencial, el urbanizador, durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, podrá requerir al Ayuntamiento, mediante cualquier medio admitido en derecho, para que se le adjudique todo o parte de las parcelas edificables que el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública adjudique inicialmente al Ayuntamiento como medio de compensación del excedente de aprovechamiento.

El requerimiento que formule el urbanizador deberá expresar con claridad:

- Su compromiso de destinar íntegramente dicha parcela o parcelas a la construcción de viviendas de protección pública.

- Indicación del tipo de vivienda protegida que se compromete a construir de entre las previstas en la vigente normativa sectorial (actualmente, art. 26 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat).

- Asunción de la obligación de compensar económicamente al Ayuntamiento en la forma que se especifica más adelante.

- La aceptación íntegra e incondicionada de las obligaciones a que se refiere el apartado 8 de la presente Base General.

2. No podrán adjudicarse al urbanizador las parcelas edificables que traigan causa de fincas iniciales de propiedad municipal, incluidas en el ámbito programado y aportadas por el Ayuntamiento a la reparcelación en su calidad de propietario, ya se trate de parcelas de naturaleza patrimonial o bienes de dominio público susceptibles de generar aprovechamiento a favor de la administración.

Únicamente podrán adjudicarse al urbanizador las parcelas edificables en que se materialice el excedente de aprovechamiento, entendiendo por tal el que exceda del aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por los propietarios afectados, comprensivo tanto del porcentaje de cesión obligatoria y gratuita a la administración, como de los terrenos calificados como red primaria adscrita que hubieran sido obtenidos previamente de forma onerosa (arts. 3.32 y 3.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

3. El Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, podrá aceptar el requerimiento o rechazarlo motivadamente, considerando fundamentalmente las necesidades municipales de suelo para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

Si el Ayuntamiento acepta, total o parcialmente, el ofrecimiento realizado por el urbanizador, el Proyecto de Reparcelación que sea objeto de aprobación definitiva procederá a adjudicar directamente a este último una, varias o todas las parcelas edificables en que se concrete el excedente de aprovechamiento.

4.- El urbanizador, en cuanto adjudicatario y titular la parcela o parcelas edificables, asumirá a su exclusivo cargo el pago en metálico de las cargas de urbanización correspondientes a las mismas.

5.- El Proyecto de Reparcelación vinculará la parcela o parcelas edificables adjudicadas al urbanizador a la promoción de viviendas de protección pública.

6.- El urbanizador podrá cumplir la obligación de promover viviendas de protección pública por sí o por tercero –sin que en este supuesto pueda obtener sobreprecio alguno por la venta de la parcela o parcelas- pero en todo caso única y exclusivamente el urbanizador será el responsable frente a la administración del cumplimiento de esta obligación.

7.- El urbanizador compensará económicamente al Ayuntamiento con una cantidad resultante de aplicar, a la parcela o parcelas que se le adjudiquen, el valor máximo de los terrenos previsto en la normativa sobre viviendas sujetas a regímenes de protección pública, vigente en el momento de aprobar la reparcelación (actualmente, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Novena del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, y en el art. 2 de la Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 15% de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas, locales de negocio, garajes y trasteros).

A tal efecto se computará un número de plazas de aparcamiento suficiente para cumplir la dotación mínima de aparcamientos en uso residencial regulada en el art. 5.131 de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como un mínimo de un trastero por vivienda.

A la cantidad resultante le serán descontadas las cargas de urbanización a cuyo pago esté sujeta la parcela o parcelas adjudicadas al urbanizador.

El urbanizador deberá acompañar al requerimiento que formule a la administración una propuesta de cuantificación de la compensación económica a abonar al Ayuntamiento. Previos los informes técnicos que procedan, la cantidad será definitivamente fijada en el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

El urbanizador abonará al Ayuntamiento la cantidad adicional que corresponda en el supuesto de que, en el momento de obtener la calificación definitiva, se hubieran incrementado el valor máximo de los terrenos o los precios máximos de venta regulados en la normativa sobre viviendas sujetas a regímenes de protección pública, y los nuevos precios hayan sido tenidos en cuenta en la calificación definitiva. A tal efecto se empleará la misma fórmula de cálculo prevista para la cuantificación de la cantidad inicial.

8.- Pesan también sobre el agente urbanizador las siguientes obligaciones:

- Hacer efectivo el pago de la compensación económica al Ayuntamiento en el plazo de 15 días hábiles a contar del siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el caso de que, conforme a lo dispuesto anteriormente, el urbanizador debiera hacer efectiva alguna cantidad adicional, esta deberá ingresarse en la Tesorería municipal en el plazo de 15 días hábiles a contar del siguiente a la notificación de la concesión de la calificación definitiva por el órgano competente.

- Solicitar la licencia municipal de edificación y la calificación provisional en el plazo máximo de dos meses desde la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.

- Iniciar las obras en el plazo máximo de un mes desde la obtención de la licencia municipal de edificación, comunicándolo así al Ayuntamiento.

- Destinar la parcela o parcelas íntegramente a la construcción de viviendas de protección pública.

- Concluir las obras de edificación en el plazo fijado por el órgano competente en materia de viviendas de protección pública.

- Remitir al Ayuntamiento (Servicio de Viviendas) una copia del certificado final de obra.

- Solicitar la calificación definitiva de las viviendas protegidas, remitiendo al Ayuntamiento (Servicio de Viviendas) una copia de la concesión de dicha calificación.

- No gravar las parcelas, su derecho de vuelo ni la construcción, salvo para obtener financiación crediticia con hipoteca que se precise y sea concertada para la construcción proyectada, a cuyo fin quedará afecta.

9.- El Ayuntamiento ostentará una opción de compra sobre las viviendas de protección pública resultantes de la promoción, sin que quede prejuzgado el destino final de las viviendas.

El plazo para ejercitar la opción de compra empezará a contar a partir del día siguiente a la comunicación al Ayuntamiento del inicio de las obras de edificación, y finalizará transcurridos 30 días naturales a contar del siguiente a la notificación por parte del adjudicatario de la finalización de la estructura.

La entrega de las viviendas al Ayuntamiento se efectuará en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la calificación definitiva por la Consellería competente y de la licencia de primera ocupación por el Ayuntamiento. Serán de cuenta del urbanizador todos los gastos derivados del otorgamiento e inscripción de la escritura pública de compraventa, así como los tributos correspondientes, sean del Estado, Comunidad Autónoma, provinciales o municipales.

El precio por el que se ejercitará la opción de compra será el vigente en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa para viviendas de nueva construcción sujetas a régimen de protección pública.

10.- El incumplimiento por el urbanizador de su obligación de hacer efectivo el pago de la compensación económica al Ayuntamiento en el plazo señalado determinará la modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado, adjudicándose la parcela o parcelas al Ayuntamiento. Este asumirá el pago en metálico al urbanizador de las correspondientes cargas de urbanización, minoradas en un 20% del importe total de las mismas en concepto de penalización por incumplimiento, que ostentará la naturaleza jurídica de pena contractual.

El incumplimiento por el urbanizador del resto de sus obligaciones previstas en esta cláusula podrá dar lugar a la imposición al mismo de penalizaciones, por importe cada una de ellas de un 10% de la compensación económica abonada por el urbanizador al Ayuntamiento. Tales penalizaciones ostentan la naturaleza jurídica de penas contractuales y se impondrán por el órgano competente, previo trámite de audiencia al urbanizador por plazo de 15 días hábiles. Las cantidades adeudadas podrán hacerse efectivas con cargo a la garantía definitiva constituida por el urbanizador.

## TÍTULO IV
## EXTINCIÓN DEL CONTRATO

### 34ª.- Resolución del contrato.

1. Son causas de resolución del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa las previstas en la normativa urbanística valenciana y en la de contratos de las administraciones públicas, con los efectos que se establecen para cada una de ellas.

2. En las Bases Particulares de programación y en el contrato podrán establecerse expresamente otras causas de resolución y regular sus efectos. En su defecto, se regirán por las normas sobre contratación administrativa relativas a los efectos de la resolución que sean aplicables por analogía.

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

**Disposición Final: entrada en vigor.**

Las presentes Bases Generales de programación, una vez aprobadas definitivamente por el Pleno, entrarán en vigor a los quince días hábiles de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

Valencia, a 30 de enero de 2008

**EL SECRETARIO**

**Fdo. Manuel Latorre Hernández**