



## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

### **BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA Z-2, UNIDAD DE EJECUCIÓN UER-01 del PG DE BEJÍS DELIMITADA CON MARGEN SUR CALLE SAN BLAS, MARGEN NORTE CALLE CARRETERA ESTACIÓN, ESTE CALLE EXMA. DIPUTACIÓN DE CASTELLÓN, OESTE PROPIEDADES PRIVADAS DE SUELO URBANO.**

#### **BASE I. Objeto de las bases particulares de programación**

1.- Las presentes Bases particulares tienen por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de un Programa de Actuación Integrada y un Agente Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la zona Z-2, Unidad de Ejecución UER-01 del PG de Bejís delimitada por margen sur Calle San Blas, margen norte Calle Carretera Estación, este Calle Exma. Diputación de Castellón, oeste propiedades privadas de suelo urbano, según las determinaciones establecidas en el propio Plan General. Se redactan de acuerdo con lo previsto en los artículos 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y 286 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

2.- 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 las bases generales de programación (BOP de Castellón nº. 51, de 24 de abril de 2007) 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 Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) y en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1.098/2001, 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.

En el caso de contradicción entre los documentos contractuales antes citados, el orden de prelación será el siguiente:

Bases Particulares de programación, Bases Generales de programación y contrato para desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

#### **BASE II. Ordenación urbanística vigente.**

La ordenación pormenorizada de la superficie acotada de terrenos que delimita el ámbito de la actuación integrada se encuentra en el propio Plan General de Bejís, aprobado definitivamente por revisión ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, Conselleria de Territorio y Vivienda, 26 de abril de 2007. El documento de planeamiento que regula la ordenación detallada o determinaciones de ordenación pormenorizada a desarrollar es el propio Plan General de Bejís, según autoriza el artículo 151.3 a) de la LUV; por ello, la alternativa técnica no precisa documento de planeamiento alguno. En ningún caso, se podrá proponer una alteración del límite territorial de la unidad de ejecución, si no es a los efectos de pequeñas modificaciones necesarias para dotar de coherencia al mismo o mejorar sus accesos o infraestructuras.

#### **BASE III.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.**

El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para satisfacer todos los objetivos mínimos e imprescindibles de la programación a que se refiere el art. 124.1 de la LUV, así



## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

como aquellas otras necesidades y objetivos establecidos en el planeamiento vigente, los principales objetivos de la programación son:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, a favor de la administración gratuitamente.
- f) Gestionar y ejecutar el derribo de todas las edificaciones incompatibles con el planeamiento tendiendo en cuenta, en su caso, su nivel de protección y destino urbanístico, indemnizando a sus propietarios.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.
- i) De conformidad con lo establecido en el artículo 16.1 b) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la cesión gratuita al Ayuntamiento del excedente de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, cuantificado en el cinco por ciento del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución.

### **BASE IV. Criterios y objetivos territoriales.**

No procede.

### **BASE V. Precio de licitación y garantía provisional.**

El precio de licitación, tiene carácter de máximo y que sirve de base para el establecimiento de la garantía provisional, asciende a la cantidad de 1.145.000'00 €, IVA excluido.

Se incluirán dentro del concepto de gastos de gestión los costes necesarios para la tramitación y publicación del procedimiento de adjudicación del PAI por gestión indirecta.

Quienes deseen participar en el concurso de programación deberán presentar resguardo acreditativo de la garantía provisional en los términos previstos en la Base General 12ª, por importe de 22.900'00 €, equivalente al 2 por cien del precio de licitación.

### **BASE VI. Ficha de gestión.**

Se ajustará lo dispuesto en el Título Quinto: Ordenanzas particulares; Z-2 del PG de Bejís las normas particulares de zona Z-2 (Ensanche residencial: Edificación cerrada), se transcribe literalmente a continuación la ficha de gestión de la Unidad de Ejecución UER-01 (BOP de Castellón núm. 141, de 17 de noviembre de 2007), sin perjuicio de lo establecido en la D.T.4ª. 4 de la LUV.



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

### SUELO URBANO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### UNIDAD DE EJECUCIÓN

(BEJÍS)

**UER-01**

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie	9.915	m <sup>2</sup> t
Calificación urbanística	Residencial, Z-2	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Edificación Cerrada	
Edificabilidad Total	22.097	m <sup>2</sup> c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial 22.097	m <sup>2</sup> cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido 0	m <sup>2</sup> cI
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad 0	m <sup>2</sup> cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	m <sup>2</sup> cD
Densidad	120	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	119	viv.
Aprovechamiento tipo	2,23	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> t
Zonas Verdes (m <sup>2</sup> suelo)	Equipamientos (m <sup>2</sup> suelo)	
	SUMA ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s
	RED VIARIA	2.710 m <sup>2</sup> s
	<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>2.710 m<sup>2</sup>s</b>
Usos Incompatibles	Industrial	

#### Condiciones de conexión y desarrollo

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

#### Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Teniendo en cuenta el bajo coste de desarrollo de esta zona, su situación y elevada edificabilidad en el contexto del P.G.O.U., al menos el 27 de las viviendas previstas en este ámbito serán viviendas de protección pública.

#### Condiciones Estudio Detalle

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito

**NOTA:** De acuerdo con el punto Segundo .2 de la D.I.A., previamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, en el caso de que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentre afectado por dicho dominio.

#### BASE VII. Directrices de ordenación urbanística.

Las directrices de la ordenación urbanística aplicables son:



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

- A. Ampliar la oferta de suelo de uso residencial, completando y consolidando la urbanización del suelo urbano.
- B. Aumentar la calidad y flexibilidad del suelo ofertado.
- C. Resolver los accesos y las conexiones viarias.
- D. La mayor adaptación posible a las características topográficas y a las infraestructuras existentes.
- E. Buscar soluciones, siempre que sea posible, a partir de los edificios y calles consolidadas.

### **BASE VIII. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del Proyecto de Urbanización.**

#### 1.- Antecedentes:

Según los artículos 152 a 155 de la LUV y 346 a 350 del ROGTU, los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras previstas por los planes se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. En ningún caso podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del plan que desarrolla sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

#### 2.- Documentación del proyecto de urbanización, de conformidad con el artículo 156 de la LUV y 350 del ROGTU.

- Memoria descriptiva de las características de las obras.

- Anejos a la memoria:

Red viaria.

Deberá incluirse un estudio de movimientos de tráfico en conexión con los existentes, que determinará la señalización, tanto vertical como horizontal más adecuada.

Se justificará, en función de la intensidad y categoría de tráfico a prever, la estructura del firme mas adecuada en calzadas y aceras en función de las características de la explanada, de acuerdo con la normativa vigente.

Red de saneamiento.

La justificará el tipo de red, unitaria o separativa, en función de las infraestructuras existentes y de los costos económicos de la implantación de cada una de ellas.

Se realizará un estudio hidrológico como dato básico para el dimensionamiento de la red, y se justificará hidráulicamente la red en función de las pendientes disponibles, de acuerdo con la normativa vigente, justificando al mismo tiempo la capacidad hidráulica de absorber los nuevos caudales aportados, de la red existente donde se conecte la proyectada.

Red de abastecimiento de agua potable y riego.

Se procurará el diseño en malla de la red, o, al menos, deberá ser semi-mallada, al objeto de garantizar la continuidad del suministro.

Se justificarán los consumos previstos para todas las conducciones proyectadas y para el conjunto de la red, y en función de ellos se justificará el cálculo hidráulico de la misma.

Se justificará el número y disposición de los elementos de la red, en cumplimiento de la normativa vigente, para que posibilite el mayor nivel de servicio.

Red de alumbrado público.

Se justificará la disposición y números de puntos de luz en función de las potencias previstas en las lámparas y de las características de los puntos de luz, al objeto de procurar un adecuado nivel de luminosidad, ajustando a la normativa vigente, calculando y justificando, asimismo, la sección de los conductores.

Red de telefonía.

Se justificará el cumplimiento de la norma técnica NT-fl -003 editada por Telefónica, o, al menos, se aportará certificado de Telefónica justificando que la red proyectada, tanto en relación con las obras de fábrica citadas, puntos de conexión y prismas de canalización previstos, resultan ser de su aprobación.

Red de suministro de energía eléctrica.

Se justificará el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Media y Baja Tensión y se aportará certificado de Iberdrola que la red proyectada tanto en relación con las obras de fábrica proyectadas,



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

punto de conexión y conductores previstos, resultan ser de su aprobación.

Reposición de servicios.

Se justificarán las reposiciones de servicios que sean necesarias para garantizar los servicios existentes a áreas exteriores a la actuación.

- Planos de información y de situación con el conjunto urbano: Incluirán la planta viaria de planeamiento que se ejecuta y el entorno inmediato.

- Planos de proyecto y de detalle con el siguiente contenido mínimo:

a) Planta viaria general a escala mínima 1:1.000.

b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1.000.

c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y plantas de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.

d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros, como mínimo.

e) Plantas de red de saneamiento, depuración y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:2.000.

f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2.000.

g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.

h) Red de alumbrado público, con detalle de luminarias.

i) Los demás planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.

- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

- Estudio de seguridad y salud.

El cuadro de precios descompuestos y el presupuesto de ejecución material formarán parte de la proposición jurídico económica, que debe presentarse en plica cerrada. No obstante, podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

3.- Obras de urbanización a incluir en el proyecto, de conformidad con el artículo 157 de la LUV.

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.

b) Redes de distribución de agua potable.

c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

d) Red de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones, si procede.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

El proyecto de urbanización resolverá las necesidades de integración y conexión con las redes generales de su entorno territorial y las demás exigencias establecidas en el planeamiento que se va a desarrollar. Todas las conducciones de instalaciones se proyectarán y ejecutarán enterradas y se dotarán con las arquetas de registro necesarias, provistas de tapas de superficie identificables, que serán antivandálicas y tendrán la resistencia necesaria, en función de su ubicación, bajo las aceras o bajo las calzadas, guardando las distancias establecidas en cada caso por la normativa vigente aplicable.

La disposición de las conducciones de instalaciones será preferentemente bajo las aceras, con la excepción de las de evacuación de aguas fecales y de pluviales, que se dispondrán preferentemente bajo las calzadas o bajo las zonas de aparcamiento.

En caso de ser imposible atender tales disposiciones de orden de preferencia para ubicarlas bajo las aceras o bajo las calzadas será el que se deriva de la relación que sigue: la de energía eléctrica, en alta y media tensión, se dispondrán por encima de la otra, siempre bajo las aceras y contiguas a las alineaciones de las parcelas privadas. Las que alimenten el alumbrado público se dispondrán sobre la acera cerca de la línea de bordillo. Las conducciones de agua potable y las de riego de alcorques en viales se dispondrán preferentemente bajo las aceras, al igual que las que alimenten las tomas de agua para riego por baldeo. Las conducciones de los operadores de telecomunicaciones se colocarán bajo las aceras si es posible, y de no serlo se dispondrán bajo las zonas de aparcamiento o bajo las calzadas, pero en todo caso cerca de las aceras. Finalmente las conducciones de evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, se dispondrán siempre bajo las calzadas; las fecales preferentemente en el centro de las mismas y las pluviales en los costados.

El proyecto contemplará, en todo caso, las soluciones técnicas más sencillas y adecuadas para resolver los cruces entre unas conducciones y otras en general y, en especial, los que se derivan de la





## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

construcción de las acometidas en cada servicio.

### **BASE IX. Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del Proyecto de Reparcelación.**

El contenido del Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 169 y siguientes de la LUV y 394 y siguientes del ROGTU.

### **BASE X. Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada.**

1.- La presentación del Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la alternativa técnica.

2.- El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información pública por el urbanizador en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución.

3.- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse, como máximo, en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal. previa su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras, responsable/s de seguridad (redactor y coordinador de seguridad), intervinientes en el acto constructivo (constructor o representante) con presencia del técnico municipal.

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

### **BASE XI. Modelo de Proposición.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la LUV se establece el siguiente modelo de presentación de la proposición de los interesados en participar en el concurso para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada.

"Don/doña..., con documento nacional de identidad número..., natural de..., provincia de..., mayor de edad y con domicilio en..., calle..., teléfono..., actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta que, enterado del anuncio de concurso de programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada de la zona Z-2 del PG de Bejís (BOP nº ...) y conforme sin salvedad alguna con todos los requisitos y condiciones que se establecen en los términos expresados en el artículo 119 de la LUV 16/2005 y demás preceptos concordantes de la LCSP; así como las Bases Particulares aprobadas por el Ayuntamiento, y en la representación que ostenta se compromete a asumir, en virtud del contrato administrativo especial, a formalizar de acuerdo con el artículo 138 de la LUV; con las siguientes condiciones que configuran la valoración económica de las cargas urbanísticas, mejoras complementarias y plazo de ejecución, en los siguientes términos ajustados al artículo 135.4 de la LUV 16/2005, como contenido mínimo, en su caso, de las respectivas bases particulares:

1.1. El importe global de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad, es el de...€/ m<sup>2</sup>t, y haciendo referencia expresa y detallada a los conceptos diferenciados en los artículos 168.1 de la LUV y 303 del ROGTU.

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.

b) Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.

c) Mobiliario urbano.

d) Señalización.

e) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

- f) Red de alcantarillado para aguas residuales.
- g) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- h) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- i) Red de alumbrado público.
- j) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.
- k) Impuesto sobre el valor añadido.

En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios unitarios.

- 1.2. Coste de obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos... euros.
- 1.3. Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos... euros.
- 1.4. Beneficio empresarial del urbanizador... euros... por 100 y gastos de gestión... euros... por 100.
- 2.- El coeficiente de canje a efectos de pago en terrenos, de acuerdo con los artículos 127.2.f de la LUV 16/2005 y 305 del ROGTU, es de..., que resulta de aplicar  $Ks = Cs / Vs + Cs$  o  $Kt = Ct / Vt + Ct$ .
- 3.- Proporción de solares o aprovechamientos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros es de...,
- 4.- Proporción de los terrenos propios o de asociados afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa será de....

Adjuntando a tal efecto certificación registral de dominio y cargas de fecha no inferior a 15 días a la abajo suscrita; o, en su caso, títulos acreditativos del derecho de propiedad o, en su defecto, contrato por el que se otorgue poder bastante para imponer e inscribir la afectación real sobre tales fincas, que se identifican en el plano catastral adjunto.

- 5.- Plazo de ejecución de... meses.
- 6.- Plazo de identificación de los solares... meses.
- 7.- Restantes magnitudes urbanísticas con incidencia en la determinación de los derechos de adjudicación:
  - 7.1. Parcela mínima de resultado... m<sup>2</sup>s.
  - 7.2. Superficie mínima de terreno de origen necesaria para ser adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa... m<sup>2</sup>s.
  - 7.3. La retribución al urbanizador será en.... (en terrenos o en metálico o en forma mixta, fijando, en caso de metálico, el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción).
  - 7.4. La repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada por construcciones y plantaciones, en su caso, se estima en .... €/m<sup>2</sup>.
- 8.- Mejoras complementarias, de acuerdo con el artículo 124.2 de la LUV, según el siguiente detalle:  
Lugar, fecha y firma del proponente.”

(Todas las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Siendo revisadas cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j de la LUV).

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas contenidas en las bases generales, particulares de programación y prescripciones técnicas, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración; e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del programa.

### **BASE XII. Capacidad.**

- 1.- Podrán ser urbanizadores y promover el presente programa de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según las presentes bases.
- 2.- En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 49 del LCSP.

### **BASE XIII. Solvencia económica y financiera**



## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

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

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

### **BASE XIV. Solvencia técnica y profesional**

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

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

2.- Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas 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.

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

### **BASE XV. Garantías**

1.- Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el artículo 91 de la LCSP, una garantía





## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación, IVA no incluido, la cual asciende a la cantidad de 22.900'00 €.

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

3.- La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del PAI conllevará la pérdida de la garantía provisional.

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

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

### **BASE XVI. Presentación de proposiciones**

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Bejís, sito en la Calle Virgen de Loreto, nº. 2, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de la Unión Europea, y en horario de 9:00 horas a 14:00 horas, de lunes a viernes, sus proposiciones jurídico-económicas, integradas por tres sobres cerrados, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación en idioma castellano o valenciano:

**SOBRE A.** Alternativa Técnica, se presentará abierto. Se presentará con el título de Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.

**SOBRE B.** Proposición Jurídico-Económica, se presentará en sobre cerrado. Se presentará con el título de Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada.

La documentación obrante en estos sobre serán objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de urbanizador.

**SOBRE C.** Se presentará con el título de Documentación y contendrá la siguiente documentación:

a) Si concurrese una sociedad o empresa, deberá presentar escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente urbanismo.

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

c) Cuando el ofertante actúe en nombre propio y es empresa individual, deberá presentar DNI o fotocopia legalizada del mismo.

d) Resguardo acreditativo de la fianza provisional.

e) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente certificados acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

f) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

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

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

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

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

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

4.- Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de la Alternativa Técnica. A este efecto, los concursantes protocolizarán al documento señalado anteriormente por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio de Bejís, y depositará una copia del mismo en la sede del Ayuntamiento, exponiéndolo al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el Diari oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones. Antes de la publicación del anuncio de información pública, los concursantes tendrán que haber remitido aviso con el contenido del artículo 292 del ROGTU del inicio del procedimiento de gestión indirecta del programa de actuación integrada al domicilio fiscal de los que consten en el catastro como titulares de los derechos afectados por la actuación propuesta. Tales avisos se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del aviso. La acreditación del aviso efectuado se incorporará al expediente. Cuando el aviso se practique en el domicilio del interesado, si no se encuentra presente en el momento de su entrega, podrá hacerse cargo del mismo cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad.

Si nadie pudiera hacerse cargo del aviso, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó, habiendo de proceder nuevamente, por una sola vez y en una hora distinta, a practicar el aviso dentro de los tres días siguientes al primer intento.

5.- En cumplimiento de lo previsto en la Orden de 26 de abril de 2007, de la Consellería de Territorio y Vivienda (DOGV 30.05.2007), los aspirantes a Urbanizador deberán presentar sus propuestas y documentación aneja necesaria en soporte informático (formato pdf), estructurado de igual modo y con el mismo contenido que en la pagina web de la Generalitat.

### **BASE XVII. Contenido mínimo de la alternativa técnica**

Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Integrada contendrán la siguiente documentación:

- a) Identificación del documento de planeamiento que regula la ordenación detallada a desarrollar.
- b) Ámbito de la actuación integrada.
- c) Existencia o no de Agrupación de Interés Urbanístico y, en su caso, Estatutos u Acuerdos Sociales de la misma.
- d) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- e) Proyecto de Urbanización.



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

- f) Enunciado de los objetivos complementarios, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.
- g) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.
- h) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.
- i) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.
- j) Condiciones de calidades de las edificaciones que proponen.

### **BASE XVIII. Propositiones jurídico-económicas**

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

- a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.
- b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.
- c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes, según el modelo que figura en el Anexo I.

2.- La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el enlace previsto en el artículo 168.1.a y b de la LUV.
- b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c de la LUV.
- c) Gastos de gestión del urbanizador.
- d) Beneficio empresarial del urbanizador.
- e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
- f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
- g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

3.- Además, las Propositiones Jurídico-Económicas deberán incluir la siguiente información:

- a) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación.
- b) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.
- c) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
- d) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.



## Ayuntamiento de la Villa de Bejís

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

e) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.

Todas las anteriores magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Se hará indicación de que los importes serán revisados cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de la Ley Urbanística Valenciana.

### **BASE XIX. Criterios de adjudicación**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 de la LUV y 312 del RGOTU, se establecen ordenar y ponderar los criterios que se aplicarán a la hora de puntuar las Alternativas Técnicas y las Proposiciones Jurídico Económicas. Tratándose de un programa de actuación integrada cuya alternativa técnica consiste en un proyecto de urbanización que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, y cuyo uso característico es el residencial, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un porcentaje del 45% de la valoración con relación a la Proposición Jurídico Económica, que representará un 55%.

1.- Criterios de puntuación de la Alternativa Técnica: (100 puntos; 45% sobre el total):

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización en el Proyecto de Urbanización. Este criterio representará 25 puntos.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará 25 puntos.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá 16 puntos del valor total de la Alternativa Técnica.

g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

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

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

j) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituye el objeto del Programa.

Los criterios establecidos en las cuatro letras anteriores representarán en conjunto 34 puntos del valor total de la Alternativa Técnica.

2.- Proposición jurídico-económica: (100 puntos; 55% sobre el total):

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará 35 puntos de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

b) Coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f) LUV y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. Este criterio representará 25 puntos de la valoración de la proposición jurídico-económica.

c) Mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.

Este criterio representará 35 puntos del valor de la proposición jurídico-económica.

d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador.

Este criterio supondrá 5 puntos del valor total de la Proposición Jurídico-Económica.

A los efectos previstos en el artículo 135.5 de la LUV, el umbral mínimo se fija en 30 puntos, por lo que si ninguna de las proposiciones alcanzase dicha puntuación se declarará desierto el concurso.

### **BASE XX. Carácter vinculante de las bases y su condición de normas reguladoras del contrato.**

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de agente urbanizador, implicará la previa aceptación de forma expresa por los aspirantes, de la sumisión a las bases generales y a las presentes bases particulares.



## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

Las citadas bases constituirán normas reguladoras del contrato.

El desconocimiento del contrato administrativo especial suscrito, en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos 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.

Igualmente la participación en el procedimiento de selección y posterior adjudicación, con la sujeción a las bases generales y particulares, conlleva la asunción por los participantes y posterior adjudicatario de la obligación de renuncia por cualquier indemnización a cargo del municipio de Bejís en concepto de gastos ocasionados por la promoción urbanística y, en especial, por la redacción de proyectos; no existiendo obligación de reintegro con cargo al Ayuntamiento. La exoneración o renuncia respecto del régimen general de la obligación de reintegro previsto en el artículo 137. 5 in fine de la LUV deberá contenerse igualmente el contrato administrativo especial a formalizar con el adjudicatario. El anterior régimen excepcional de renuncia al derecho de indemnización o compensación se extiende al caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta se resuelva por el Ayuntamiento de Bejís la sujeción del programa al régimen de gestión directa.

Por lo que el autor de la propuesta, por asunción de las bases, renuncia al derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración y a cualquier incremento porcentual como compensación; sin perjuicio de que la propuesta hubiera resultado o no insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración.

### **BASE XXI. Procedimiento y forma de adjudicación.**

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

El adjudicatario del programa de actuación estará obligación a garantizar una correcta prestación de todos los servicios urbanísticos y estar adecuadamente conectados a los existentes.

### **BASE XXII. Orden jurisdiccional competente.**

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del citado contrato administrativo especial entre la Administración Municipal y el agente urbanizador será el contencioso-administrativo, tal como establece el artículo 2.b de la LRJCA 29/98.

### **BASE XXIII. Extinción del contrato.**

Son causas de resolución del contrato las previstas en la LUV, en su reglamento de desarrollo y en la legislación de contratos de las administraciones públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que establecen en cada una de ellas, así como la Base 31ª de las Bases Generales.

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

### **BASE XXIV. Contratación de las obras de urbanización.**

El Urbanizador que resulte seleccionado y adjudicatario del Programa someterá la contratación de la obra de urbanización del Proyecto que se apruebe a un procedimiento selectivo entre empresas que dispongan de los requisitos de capacidad y solvencia o clasificación correspondiente según la legislación vigente de contratos del sector público.

Las bases o pliegos de prescripciones técnicas y cláusulas administrativas particulares deberán garantizar los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, y deberán ser previamente supervisados y aprobados por el Ayuntamiento, de tal forma que en el procedimiento de contratación de la obra se permita al Ayuntamiento contrastar los costes presupuestados en el Proyecto de Urbanización





## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

con los precios de mercado y restantes garantías de ejecución. No se podrá seleccionar ni contratar sin la conformidad municipal.

La contratación de la obra corresponde al Urbanizador, así como la responsabilidad de su ejecución, con la peculiaridad de que el contenido del contrato correspondiente no podrá contravenir ninguna de las determinaciones del Programa y no implicará transmisión a terceros de las obligaciones, responsabilidades y compromisos del Urbanizador por el Programa.

La baja en la licitación será a favor o beneficio de los propietarios, no incrementará el beneficio del Urbanizador.

### **BASE XXV. Ejecución del contrato.**

Se ajustará al Título III de las Bases Generales para la adjudicación de programas de actuación integrada.

### **BASE XXVI. Informes externos.**

El Ayuntamiento podrá solicitar los informes necesarios para la redacción de la propuesta de adjudicación, cuyos honorarios, previstos en el artículo 137 de la LUV, deberán ser abonados por el Urbanizador al Ayuntamiento, para lo que dispondrá de un plazo de quince días desde la notificación del acuerdo de selección como Urbanizador. Los gastos de estos informes se consideraran gastos generales del Urbanizador, que no podrá repercutirlos a los propietarios. Si se generan gastos adicionales en el proceso de selección y adjudicación (como Texto Refundido, condicionantes de especial complejidad, consultas complementarias, etc...) serán a cargo del Urbanizador y los deberá abonar al Ayuntamiento a los 15 días del requerimiento de pago.

El importe de los honorarios profesionales que se generen en el Ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los restantes acuerdos administrativos, serán considerados, de acuerdo con el artículo 168 de la LUV como cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir al urbanizador. El importe de los informes que pueden ser repercutidos a los propietarios según el artículo 168 de la LUV, es del 5'00% del coste total del Programa (I.V.A excluido) para los informes jurídicos y técnicos. El Urbanizador deberá ingresar en el Ayuntamiento con carácter finalista la totalidad de los costes por estos informes jurídicos y técnicos en el momento de presentar la garantía definitiva y antes de la firma del Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su posterior repercusión a los propietarios como parte de la primera cuota de urbanización. El importe concreto de los honorarios se justificará a efectos de la liquidación definitiva.

### **BASE XXVII. Régimen de penalizaciones y resolución del contrato.**

- 1) Las penalizaciones por demora, tal como regula el artículo 143.1 de la LUV, por incumplimiento injustificado de los plazos previstos en las bases o, en su defecto, en la ley y normas de desarrollo comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.
- 2) De acuerdo con lo previsto en el artículo 143 de la LUV, la inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución del contrato con el municipio de Bejís. A los efectos de computar el plazo de inactividad del urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración Municipal.
- 3) De acuerdo con el artículo 143.2 de la LUV, la imposición de alguna sanción al urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave en relación con el ámbito programado será causa de resolución del contrato. A tal efecto se requerirá que la resolución del correspondiente



## **Ayuntamiento de la Villa de Bejís**

C/ Virgen de Loreto, nº 2  
12.430 Bejís (Castellón)  
Nif: P-1202200-J  
Tfno: 964 120161  
Fax: 964 120224  
Bejis\_ayt@gva.es

expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

4) La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el programa, según el artículo 143.2.b de la LUV, será causa de resolución del contrato entre el municipio y el urbanizador.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución, y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

5) La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa será causa de resolución del contrato entre el municipio y el urbanizador. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del empresario constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia, todo ello tal como prevé al artículo 143.2.b de la LUV.

6) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta será causa de resolución del programa, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar las previsiones del programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente, tal como contempla el artículo 143.2.f de la LUV.

Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al urbanizador con cargo al municipio de Bejís, en virtud de las presentes bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

### **BASE XXVIII. Prerrogativas municipales.**

De conformidad con la legislación de contratos de las administraciones públicas el municipio de Bejís ostenta las prerrogativas que atribuye las mismas a las administraciones públicas para el desarrollo y ejecución de los programas de actuación, y, como mínimo, las de interpretar el contrato administrativo suscrito y formalizado en su ejecución; resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento; modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las bases y que sean de interés público; acordar la resolución de la condición de urbanizador y del contrato y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la LUV y reglamento de desarrollo, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca el ordenamiento urbanístico valenciano.

### **BASE XXIX. Cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de Aguas.**

La redacción de los proyectos deberá tener en cuenta Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en especial la zona de servidumbre de cinco metros de anchura a que están sujetas las márgenes de los cauces en toda su extensión longitudinal.

Bejís, a 30 de junio de 2008.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA,

Herminia Palomar Pérez