



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

**“BASES PARTICULARES REGULADORAS PARA LA  
GESTIÓN INDIRECTA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL  
SECTOR 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE BENIJOFAR.**

**PRIMERA. - OBJETO Y FINALIDAD DE LAS BASES.**

1. Las presentes Bases particulares tiene por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de un Programa de Actuación Integrada y un urbanizador para el desarrollo urbanístico de La Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Benijófar.

2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 131-3 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de diciembre (en lo sucesivo LUV) procederá la remisión o reproducción del planteamiento vigente o de las disposiciones de carácter general que sean aplicables para aquellos aspectos de las Bases que así lo permitan.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 284-3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (en adelante ROGTU) aprobado por Decreto del Consell 67/2006 de 12 de mayo, serán de aplicación con carácter supletorio las Bases Generales que constituyen el Anexo II de dicho Reglamento.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

**SEGUNDA.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO PARA EL DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

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 registrará preferentemente por las disposiciones contenidas en la normativa urbanística valenciana -actualmente en la LUV y ROGTU- así como por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales 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 así como en las normas de derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

**TERCERA. - ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Benijófar fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2005. En este planeamiento se delimita el ámbito de un Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente, denominado como Sector S 5, cuya ordenación debe desarrollarse mediante el instrumento de plan parcial y ejecutarse mediante gestión indirecta, es decir, a través de un agente urbanizador, de acuerdo con las previsiones y condiciones establecidas en las Fichas de Planeamiento y Gestión.

El Plan Parcial del Sector S 5, que contiene la ordenación pormenorizada del Sector, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 de junio de 2011. Con posterioridad se redactó la Modificación Puntual nº 1, aprobada



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 24 de enero de 2013, que constituye la ordenación vigente del ámbito de la Actuación Integrada.

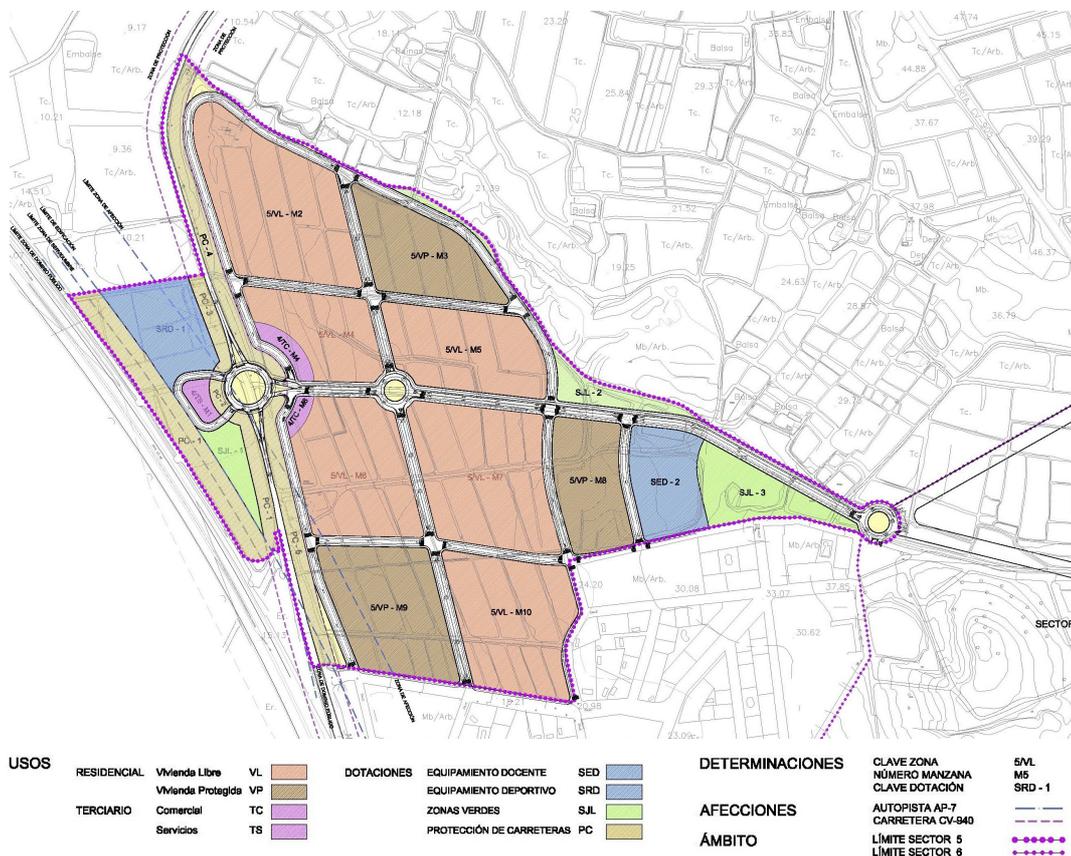
### A) Determinaciones contenidas en el Plan General.

El PGOU incluye en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector S5 las determinaciones y parámetros que debe cumplir el Plan Parcial y las condiciones de la Actuación para su incorporación en el territorio.

Como el Plan Parcial está aprobado definitivamente -en el siguiente apartado nos referiremos a él-, es obvio que se han cumplido las condiciones de planeamiento de la Ficha, por lo que únicamente convendría ahora hacer mención de las condiciones de gestión, especialmente en lo que respecta a la incorporación del Sector en el contexto territorial. Estas condiciones de gestión serán desarrolladas pormenorizadamente en la Base Quinta:

### B) Determinaciones del Plan Parcial.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial es la que figura en el gráfico adjunto:





Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

Las determinaciones y parámetros más importantes del Plan Parcial se recogen en el cuadro siguiente:

	<b>DETERMINACIONES</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>
<b>SUPERFICIES</b>	Sector	294.963,16 m <sup>2</sup>
	Red Adscrita	82.478,12 m <sup>2</sup>
	Área de Reparto	377.441,28 m <sup>2</sup>
<b>RED SECUNDARIA</b>	Zonas Verdes	13.882,78 m <sup>2</sup>
	Equipamientos	20.137,57 m <sup>2</sup>
	Total Dotacional	34.020,35 m <sup>2</sup>
	Aparcamientos	1.242 plazas
<b>PARÁMETROS</b>	Uso global	Residencial
	Tipología edificatoria	Aislada y Adosada
	Edificabilidad máxima	88.486,38 m <sup>2</sup> t
	Aprovechamiento Total Ponderado	82.166,39 ua
	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
	Edificabilidad neta por parcela	0,577 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Tipo	0,2344 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Tipo Ponderado	0,2177 ua/m <sup>2</sup>

**c) Ámbito de la Actuación Integrada.**

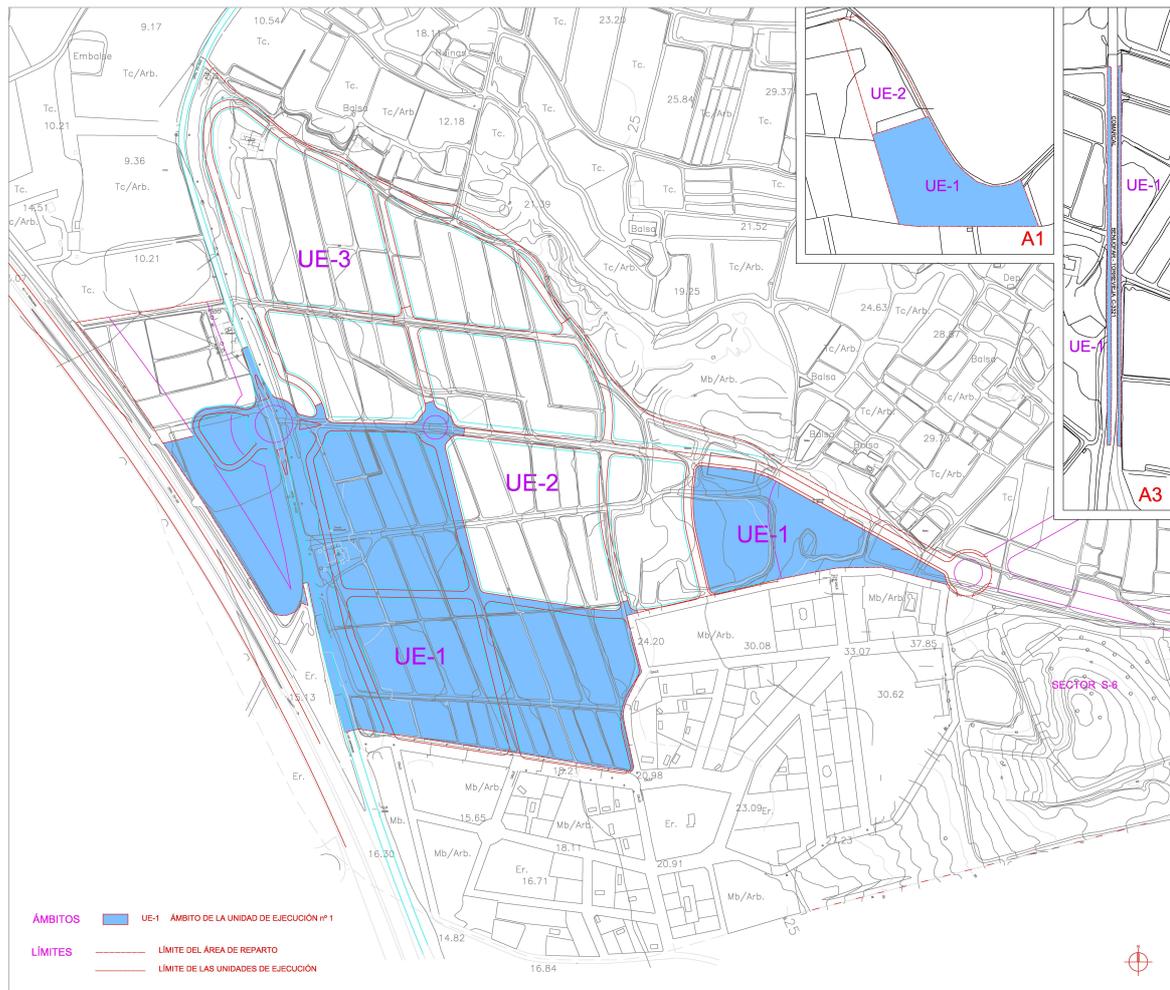
El Plan Parcial delimita tres Unidades de Ejecución, siendo el objeto de la Programación de las presentes Bases el ámbito de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 5. En la memoria de la Modificación Puntual del Plan Parcial S 5 la descripción de la Unidad de Ejecución nº 1 es la siguiente:

*“La primera Unidad de Ejecución (UE-1) se sitúa en colindancia con el suelo urbano de La Dehesa, a fin de que se produzca un continuo urbano y no actuaciones aisladas inconexas (nuevas manzanas M9 y M10), incluyéndose también la manzana situada al sur del acceso al Sector (nueva manzana M6), con objeto de que la conexión viaria del Sector con la carretera CV-940 se haga desde el primer momento. Además de estas manzanas residenciales se incluyen en su ámbito: la parte sur del enclave oeste del Sector situado en la otra margen de la carretera CV-940 y los suelos dotacionales del equipamiento escolar (SED2) y de la*



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

*zona verde colindante (SJJ/3), aunque éstos no se urbanicen en esta unidad. Por tanto, el ámbito de la Unidad de Ejecución (UE-1) en el Sector es discontinuo.*



La superficie de la Unidad de Ejecución nº 1, que corresponde al ámbito de la Actuación Integrada, es de 136.532,11 m<sup>2</sup>, de los que 121.674,29 m<sup>2</sup> se localizan en el Sector y 14.857,82 m<sup>2</sup> corresponden a la Red Adscrita, la totalidad de la zona A-3, Desdoblamiento de la carretera CV-905, y parcialmente la zona A-1, Zona lúdica de la Ampliación del soto del río.

El Cuadro de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados del Área de Reparto correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 1 es el siguiente:



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

<b>USO</b>		<b>SUELO</b>	<b>TECHO</b>	<b>APROVTO.</b>
RESIDENCIAL	Viviendas Libres	40.733,97	20.652,12	20.652,13
	Viv. Protegidas	19.232,32	11.097,05	8.322,79
TERCIARIO	Comercial	896,77	517,44	569,18
	Servicios	1.369,38	136,94	178,02
<b>LUCRATIVO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>62.232,44</b>	<b>32.403,55</b>	<b>29.722,11</b>
DOTACIONAL	Zonas verdes	12.465,70		
	Equipamiento	10.025,09		
	Protección Carreteras	16.430,89		
	Red Viaria	20.520,17		
<b>DOTACIONAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>59.441,85</b>		
RED ADSCRITA	A-3	3.270,91		



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

	A-1	11.586,91		
<b>RED ADSCRITA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14.857,82</b>		
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>136.532,11</b>	<b>32.403,55</b>	<b>29.722,11</b>

**CUARTA.- MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER CON EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

Al estar aprobado el Plan Parcial, los criterios y objetivos territoriales y de la ordenación urbanística están ya cumplidos y, por tanto, garantizado el desarrollo armónico de la Actuación, por lo que el Programa deberá contener las previsiones necesarias para cumplir con sus objetivos y en particular las siguientes:

- 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 para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, 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, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.

**QUINTA.- COSTES DE LAS REDES ESTRUCTURALES ESPECIFICADAS EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIJÓFAR.**

El PGOU incluye en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector S5 las determinaciones y parámetros que debe cumplir el Plan Parcial y las condiciones de la Actuación para su incorporación en el territorio. En las “Condiciones objetivas de incorporación del Sector al contexto global del territorio” se incluyen los “Elementos de las redes estructurales que se dotarán previa o simultáneamente a la Programación del Sector”, que, con independencia de la conexión con la red estructural viaria, se indica la participación del Sector en la ampliación del depósito municipal en el 26,0470 %, en la ampliación de la depuradora en el 26,0470 % y en el colector de aguas pluviales en el 13,0235%. Además, en “Otras condiciones de la ordenación” se añade que participará en el 13,0235 % de la reforestación del equipamiento previsto junto al soto del río.

De conformidad con el acuerdo municipal de fecha 31 de enero de 2.006 por el que se aprueban las memorias valoradas realizadas por los servicios técnicos de “Construcción de depósito de abastecimiento de agua potable” por importe de 557.200,26 €, “Construcción de



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

estación depuradora” por importe de 2.467.676,02 € y “Ejecución de la rotonda de acceso a Benijófar desde Rojales” por importe de 530.295,27 €, y el acuerdo municipal de fecha 31 de marzo de 2.006 por el que se aprueban las memorias valoradas realizadas por los servicios técnicos de “Colector de aguas pluviales” por importe de 2.055.281,52 € y “Reforestación del Soto” por importe de 246.736,38 €, se cuantifican los costes de las redes estructurales especificados en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector S-5 del PGOU de la siguiente manera:

- 26,0470 % de la ampliación del depósito municipal – 145.133,95 €
- 26,0470 % de la ampliación de la depuradora – 642.755,57 €
- 13,0235% del colector de aguas pluviales – 267.669,59 €
- 13,0235 % de la reforestación del equipamiento junto al Soto del río – 32.133,71 €

La Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 5 participará proporcionalmente de estos costes de las redes estructurales en la misma proporción que tiene su aprovechamiento ponderado respecto al total del Sector, que es el 36,1731 % (29.722,11 ua / 82.166,39 ua), resultando los importes siguientes:

- 36,1731 % de p/p de la ampliación del depósito municipal – 52.499, 41€
- 36,1731 % de p/p de la ampliación de la depuradora – 232.504,46 €
- 36,1731 % de p/p del colector de aguas pluviales – 96.824,32 €
- 36,1731 % de p/p de la reforestación equipamiento junto a Soto del río – 11.623,75 €.

El importe total de las cantidades, que acaban de relacionarse asciende a la cantidad de 393.451,94 €.

En el supuesto de que alguna de las obras a las que se ha hecho referencia, esté ejecutada en todo o en parte, o en general, cuando no sea precisa la inversión de la totalidad de las cantidades reseñadas y, siempre que estuviesen aseguradas las conexiones y asegurada la prestación de esos servicios de infraestructura, el sobrante que resultase se entregará por el Urbanizador al Ayuntamiento, con destino a las redes estructurales que la administración tenga



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

por conveniente, de modo que en todo caso habrá de satisfacerse al ayuntamiento la cantidad referida de 393.451,94 euros.

Las cantidades reseñadas en el párrafo anterior también podrán ser destinadas por el Ayuntamiento a fines de interés municipal o a cualquiera de los fines previstos en el artículo 259.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

**SEXTA.- DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA QUE HAN DE CUMPLIRSE EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

El Sector está destinado a edificación residencial de promoción privada de densidad baja/media, de viviendas aisladas y/o adosada y tipología edificatoria de bloque exento y/o bloque adosado, respectivamente; existiendo igualmente el uso comercial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto-Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell, que modifica la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística Valenciana, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, tanto en el ámbito del Plan parcial como en la Unidad de Ejecución se ha realizado reserva de suelo destinado a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en el porcentaje legalmente establecido, estando grafiada en el plano de ordenación pormenorizada como una zona específica de ordenación. No obstante, en el supuesto de que como consecuencia de un cambio normativo o una disposición específica sobre este particular de las que resulten que no fuese necesaria ninguna reserva de vivienda de protección pública en el Sector o se disminuyera su porcentaje, esta zona pasaría automáticamente a considerarse, en todo o en parte, como vivienda libre.

El Plan Parcial contiene las Normas Urbanísticas, que el programa deberá respetar, teniendo en cuenta las condiciones generales de edificación y usos de la Normativa del PGOU, cuidando, además, de su calidad y armonización con el entorno.

**SÉPTIMA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A RESPETAR EN LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EXIGIBLES.**



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

Como existe un Plan Parcial aprobado definitivamente, se dispone de la ordenación pormenorizada del ámbito de la Actuación Integrada, por lo que no es preciso la redacción de ningún documento de ordenación.

**1) Documentación del Programa.**

El Programa deberá tener la documentación exigida en los arts. 125 a 127 de la LUV y 302 a 309 del ROGTU, tanto por lo que concierne al contenido de la alternativa técnica cuanto al de la proposición jurídico-económica, preceptos todos ellos a los que basta con esta remisión, de conformidad con lo autorizado en el artículo 131.1 de la LUV.

**2) Documentos de gestión.**

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo prevenido en los arts. 152 a 157 de la LUV y 346 a 351 del ROGTU y a la ordenanza municipal de redacción de proyectos de obras de urbanización. En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización deberán respetarse las prescripciones técnicas en los términos señalados en el art. 52 de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, definidas con referencia a normas nacionales compatibles con el derecho comunitario.

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en los arts. 169 a 177 de la LUV y 394 a 422 del ROGTU.

**OCTAVA.- SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE VARIANTES DE ELEMENTOS DEL PROGRAMA.**

1. Únicamente se considerarán variantes las modificaciones de carácter técnico y nunca las de carácter económico. Las variantes no podrán alterar sustancialmente la ordenación urbanística propuesta.

2. No se considerarán variantes, por lo que serán admisibles en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

3. En caso de admitirse, cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una única variante.

4. La presentación de una variante en ningún caso legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico-Económica.

5. El Ayuntamiento podrá elegir, de entre la Alternativa original y la variada, aquella que mejor satisfaga los intereses públicos, aplicándosele la Proposición Jurídico-Económica formulada y sin poder modificar en ningún caso el contenido de las Bases Particulares.

**NOVENA.- PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El Programa deberá contener los siguientes plazos de despliegue de ejecución del Programa.

1. La presentación del texto refundido correspondiente al Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde que tenga lugar la firma del contrato entre el Ayuntamiento y el Urbanizador de la adjudicación del Programa.

2. El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del Empresario Constructor, si procede, deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del contrato entre el Urbanizador y la Administración actuante.

3. El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de cuatro meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución previsto en los arts. 166 de la LUV y 382 a 384 del RGTOU.

4. La presentación del texto refundido correspondiente al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

5.- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

6.- Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo de veinticuatro meses desde el Acta de Replanteo de las obras.

7.- Los plazos expuestos únicamente podrán ser prorrogados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos del Sector Público y en particular en lo relativo a los textos refundidos y Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las reglas aplicables del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica, y por lo que se refiere a la ejecución de las obras por los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

#### **DÉCIMA.- 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 la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido (3.534.000 €), la cual asciende a la cantidad de setenta mil seiscientos ochenta euros.

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

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

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

Con anterioridad a la firma del contrato con la Administración actuante el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización y que acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas Bases. Transcurrido el plazo de doce meses desde la fecha del Acta de Recepción de las obras de urbanización, procederá la devolución de la garantía definitiva.

**UNDÉCIMA.- MODELO DE PROPOSICIÓN Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.**

**A) Documentación:**

Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Benijofar, sito en la calle Juan Ramón Jiménez nº 8, 03178, Benijófar, 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 alternativas de programa y proposiciones jurídico-económicas y la correspondiente documentación exigible a los concursantes, integradas por dos 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 y B. Se presentará con el título de Programa de Actuación Integrada**

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

Sobre A. Alternativa Técnica.

Sobre B. Proposición Jurídico-Económica, se presentará en todo caso en sobre cerrado.

Los referidos documentos deberán cumplir con lo dispuesto en los arts. 125 a 127 de la LUV y 302 a 309 del ROGTU.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

**A.** Por lo que se refiere a la Alternativa Técnica, deberá contener un Programa de la Actuación Integrada y un Proyecto de Urbanización del ámbito de la Actuación y de las conexiones a las redes de generales infraestructuras y servicios públicos existentes.

Aquellas alternativas que incluyan variantes de la ordenación urbanística aprobada, irán acompañadas de los instrumentos de planeamiento que pretenda modificar la ordenación y, en el caso de que se proponga la ordenación estructural, deberá contener la documentación a que se hace referencia en el art. 307.1 del ROGTU.

**B.** Por lo que se refiere a la Proposición Jurídico-Económica deberá tener el contenido siguiente:

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

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

**D.** Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

**E.** Descripción de las magnitudes económicas del programa en los aspectos relacionados en el artículo 127.2 de Ley Urbanística Valenciana.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

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

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

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

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

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

A. Si concurriese una sociedad mercantil deberá presentar escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil y si se tratase de una Agrupación de Interés Urbanístico, se acompañará su escritura de constitución, inscrita o presentada para inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consellería competente Urbanismo.

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

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

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

E. Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, que se reseñan en la Base décimo tercera.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

F. Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional en los términos exigidos en la Base décima.

G. 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.

H. En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deber 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.

## **B) MODELO DE PROPOSICIÓN.**

La formulación de los Programas para el concurso se ajustará al siguiente Modelo.

D.... en representación de .... según justifica... ante VS comparece y como mejor proceda,

### **EXPONGO**

Que, de acuerdo con el anuncio de publicación del concurso para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada del Sector 5 del PGOU de Benijofar y dentro del plazo establecido en el mismo, acompaño al presente escrito la documentación exigida para participar en el concurso compuesto de dos Sobres A y B, el primero con la Alternativa técnica de Programa y el Plan Parcial del Sector y la Proposición Jurídico-Económica y el segundo, con la documentación exigida por las Bases del concurso para poder participar en el mismo.

Por lo expuesto,



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

SUPLICO A VS que, habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y, tenernos por participantes en el concurso para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector 5 del PGOU de Benijofar.

Fecha y firma.

**SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENIJOFAR.**

**DUODÉCIMA.- PLAZO Y LUGAR PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS PROPOSICIONES.**

Los Programas se presentarán en el Registro municipal del Ayuntamiento de Benijofar y dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha del concurso al Diario Oficial de la Unión Europea, fecha esta que figurará en el anuncio publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Si el último día de plazo de presentación fuese sábado, domingo o festivo, el plazo se prolongará hasta el día siguiente hábil.

**DECIMO TERCERA.- CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR Y DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL EXIGIBLE A LOS CONCURSANTES.**

1. Capacidad para ser urbanizador. Podrán participar para la selección y adjudicación del presente Programa todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en la presente Base.

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

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

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

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

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

a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante.

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

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

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.

#### **DECIMO CUARTA.- PRECIO DE LICITACIÓN.**

Se establece un precio máximo de licitación de tres millones quinientos treinta y cuatro mil euros (3.534.000 €), IVA excluido, que servirá de base para la presentación de la garantía provisional. En este precio se contiene tanto los costes derivados de la redacción de todos los documentos y proyectos que constituyen la alternativa técnica y los necesarios para la gestión urbanística del sector, como los de las obras a ejecutar en el mismo, con las direcciones facultativas correspondientes y proyectos técnicos necesarios para ello.

#### **DECIMO QUINTA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 312 y 313 del ROGTU, en relación con los artículos 135 y 137.1 de la LUV, se establecen los criterios de puntuación de las Alternativas Técnicas y de las Proposiciones Jurídico-Económicas que se presenten por los aspirantes a urbanizador, siguientes:

##### **1.- Valoración relativa de la Alternativa Técnica en relación con la Proposición Jurídico-Económica.**



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

De conformidad con lo establecido en el art. 312.2.c), la ponderación de cada uno de los documentos sobre la puntuación total será la siguiente:

- a) Alternativa Técnica.....50 %
- b) Proposición Jurídico-Económica.....50 %

**2.- Criterios de puntuación de la Alternativa Técnica.**

A estos documentos se le atribuyen un total de 100 puntos. La ponderación de los criterios de valoración, de acuerdo a lo establecido en el art. 312.6 del ROGTU, será la siguiente:

- a) Conexión de las obras de urbanización de la actuación a su entorno.  
Se valorará la mejor adecuación de las obras de urbanización y de las conexiones de infraestructuras con su entorno.....30 puntos
- b) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización.  
Se valorará el diseño y calidad de las propuestas realizadas, teniéndose en cuenta el menor coste de mantenimiento futuro para el Ayuntamiento, así como la mejor adecuación a la normativa municipal en materia de urbanización. Además, se considerará la calidad técnica del proyecto de urbanización, referida al contenido tanto gráfico como escrito. .40 puntos
- c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador....5 puntos
- d) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio.  
Se deberán identificar los ámbitos de la actuación, concretando las soluciones propuestas.....5 puntos
- d) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada  
Se considerarán tanto el tiempo ofertado en la redacción de los documentos técnicos como en la ejecución de la urbanización....5 puntos



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

- e) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible  
5 puntos
- f) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.....5 puntos
- g) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.....5 puntos

### 3.- Criterios de puntuación de la proposición Jurídico-Económica.

A este documento se le atribuye un total de 100 puntos. La ponderación de los criterios de valoración, de acuerdo a lo establecido en el art. 313.1 del ROGTU, será la siguiente:

- a) Menor importe de las cargas de urbanización, tomando como referencia los cuadros de precios de práctica usual, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad  
Además, se considerará que la oferta presente una justificación más detallada de las indemnizaciones por destrucción de construcciones y edificaciones y cese y traslado de las actividades que resulten incompatibles con el planeamiento.....25 puntos

- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente.  
Además, se considerará que la oferta realice una justificación detallada del valor de los terrenos en función de los usos previstos y de los solares afectos al pago de las cargas imputadas.....20 puntos

- 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

La puntuación se calculará considerando la proporción de terrenos propios o de asociados respecto a la totalidad de la superficie de la Actuación, que representaría la puntuación máxima posible.....50 puntos



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

- d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador.....5 puntos

#### **4.- Puntuación mínima a alcanzar por la Alternativa Técnica.**

Para que la Propuesta Jurídico-Económica pueda ser objeto de informe y valoración, la Alternativa Técnica deberá alcanzar como mínimo una puntuación de 50 puntos. Caso de no alcanzar dicho mínimo, la propuesta de Alternativa Técnica se considerará rechazada y, en consecuencia, la Proposición Jurídico-Económica correspondiente no deberá ser informada en la fase siguiente.

### **DECIMO SEXTA.- ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

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

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

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

**DECIMO SÉPTIMA.- CARÁCTER ADMINISTRATIVO DEL CONTRATO A SUSCRIBIR ENTRE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y EL URBANIZADOR.**

El contrato que suscribirán la Administración actuante y el Urbanizador para la ejecución del Programa tendrá carácter administrativo, rigiéndose las relaciones jurídicas que deriven de él por lo establecido en la LUV y en el ROGTU, aplicándose subsidiariamente las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre.

**DECIMO OCTAVA.- PRERROGATIVA DE LAS ADMINISTRACION ACTUANTE.**

El Ayuntamiento de Benijofar ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos del Sector Público, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la legislación urbanística valenciana y la contratación del Sector Publico.

**DECIMO NOVENA.- RESPONSABLE DEL CONTRATO REPRESENTANTE DE LA ADMINISTRACION:**

De conformidad con lo establecido en el art. 52 Real Decreto Legislativo 3/2011, texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el Ayuntamiento de Benijofar, por resolución de la Alcaldía, nombrará un responsable del contrato, que habrá de ser persona física o jurídica que en su equipo incorpore un profesional con la titulación de Técnico Urbanista.

El responsable del contrato será el representante de la administración ante el urbanizador, al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquéllos le atribuyan.

El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada al ente, organismo o entidad contratante o ajena a él.

Los gastos derivados de la intervención del responsable del contrato, si este es persona física o jurídica externa a la administración, serán de cuenta del urbanizador, no pudiendo exceder su importe de 7.500 euros mensuales más IVA.

#### **VIGESIMA.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.**

El licitador que obtenga la condición de urbanizador, adjudicándosele el programa, deberá abonar a la administración actuante, en el plazo de 30 días a contar desde la fecha del Contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador adjudicándole la condición de Urbanizador de la Actuación, los gastos derivados de la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector y los derivados de la redacción de las bases de adjudicación, por un importe de 30.000 euros más IVA, así como los de su publicación en los diarios oficiales correspondientes.

De igual manera serán a cargo del contratista los informes técnicos y jurídicos que deban de emitirse para la adjudicación por el ayuntamiento, en los términos previstos en el artículo 137 de la LUV y 299 y 320 del ROGTU.

#### **VIGESIMO PRIMERA.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PROGRAMAS.**

La publicación del anuncio de las partes Bases Particulares de Programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana producirá los efectos suspensión del otorgamiento de líneas reguladas en el art. 101 de la LUV, así como de los acuerdos de nuevos Programas en la zona afectada por la actuación, de conformidad con el art. 103 de la LUV.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

Durante el período de vigencia de la suspensión de los acuerdos aprobatorios de Programa no se admitirán iniciativas de programa ni tampoco se podrán aprobar Bases públicas de programación.

**VIGESIMO SEGUNDA. - INFORME DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE.**

En relación con lo dispuesto en el art. 136-4 de la LUV, no se requiere el informe del precitado Consejo, no siendo, además, preceptivo, por tener el Sector una superficie inferior a 50 has.

**VIGESIMO TERCERA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

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

**VIGESIMO CUARTA.- CUMPLIMIENTO DEL URBANIZADOR:**

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

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

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

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un Informe de Recepción provisional.

5. Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un Acta de Recepción de las obras, que acreditará el cumplimiento del Contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador y su extinción. El Acta de Recepción será suscrita por un representante del Ayuntamiento y otro del Urbanizador, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo, y, en cualquier caso, por el técnico encargado de la dirección de las obras.

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

7. El plazo de garantía será de doce meses desde la fecha del Acta de Recepción de las obras. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten por vicios ocultos en la ejecución de las obras, teniendo obligación de su reparación en los plazos señalados legalmente.

8. Finalizado el plazo de garantía, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

#### **VIGESIMO QUINTA.- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.**

##### **A) Causas de resolución.**

1. Son causas de resolución del contrato de las siguientes:

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



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

b) La falta de capacidad de obrar o de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional del Urbanizador debidamente acreditada, la declaración de concurso o el haber incurrido en algunas de las prohibiciones o incompatibilidades para contratar a las Administraciones Públicas.

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

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

e). La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva y la no formalización del contrato de despliegue en plazo.

f) La demora en el cumplimiento del plazo global de ejecución de la programación y urbanización propuesta.

g) La comisión por el urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.

h) La obstaculización por el urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

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

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

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



## Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

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

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

n) La inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.

o). El incumplimiento tanto del plazo total como de los plazos parciales cuando implique el incumplimiento del plazo total.

p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del urbanizador directamente impuestos por la LUV.

q) El incumplimiento grave de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

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

### **B) Penalizaciones.**

1. El urbanizador está sujeto al cumplimiento de las distintas obligaciones establecidas en el presente pliego y aquellas otras que sean de aplicación en materia de urbanismo y contratación pública.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

2. El incumplimiento de dichas obligaciones es constitutivo de infracción administrativa, las cuales se califican en leves, graves y muy graves.

a) Son faltas muy graves:

1. No cumplir los plazos totales de desarrollo de la actuación urbanística, salvo concurrencia de causas excepcionales y no imputables al adjudicatario que retrasen dicha actuación.

2. No ingresar la garantía definitiva en plazo.

3. No suscribir en plazo el contrato administrativo en plazo.

4. La inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.

5. La obstaculización por el urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

b) Son faltas graves:

1. La existencia de deficiencias graves en el cumplimiento de los compromisos asumidos.

2. Dificultar las labores de inspección del servicio por parte de la administración.

c) Son faltas leves:

1. El incumplimiento de otras obligaciones del contrato.

2. El incumplimiento de plazos parciales no superior a un tercio de los mismos.

Las faltas leves se sancionarán con multa de 300 a 3.000 euros; las faltas graves con multa de 3.001 a 30.000 euros; y las faltas muy graves con multa de 30.001 a 60.000 euros y/o resolución de la adjudicación. No obstante, la demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión.”

Este pliego de licitación se compone de veinticinco bases, en un total de treinta folios.



Excmo. Ayuntamiento de Benijofar

Benijófar, a 14 de Junio de 2013

Diligencia para hacer constar que las presentes bases han sido aprobadas por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10/10/2013.

A los efectos oportunos en Benijófar a 24/10/2013.

Firmado digitalmente al margen

La Secretaria-Interventora.