

ORDENANZA REGULADORA DE LAS BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA CONFORME A LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANÍSTICA VALENCIANA.

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Base 1ª.- Ambito de aplicación

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación, que afecten a terrenos situados dentro del Término Municipal.

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

Base 2ª.- Régimen jurídico

Los contratos para el desarrollo y ejecución de Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, y por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

Base 3ª.- Prerrogativas

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

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

Para tomar parte en el procedimiento de selección de Agente Urbanizador, cualquier aspirante deberá aceptar de forma expresa su sumisión a las presentes Bases Generales de programación y a las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Base 5ª.- Procedimiento y forma de adjudicación

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

TÍTULO II - ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA O AISLADA

Base 6ª.- Legitimación para formular Programas de Actuación mediante gestión indirecta

Podrán ser Urbanizadores y promover Programas de Actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos por la Ley Urbanística Valenciana, por la normativa aplicable en materia de contratación con las Administraciones Públicas y por la Bases Generales y Particulares de programación.

Respecto los Programas de Actuación Aislada, el promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los porcentajes fijados legal y reglamentariamente. Quien ostente una propiedad inferior a dichos porcentajes podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

Base 7ª.- Garantía provisional

7.1.- Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional conforme a lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación fijada en las Bases Particulares y que servirá asimismo de precio máximo de licitación.

7.2.- Si resultara de aplicación el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el cálculo de la

garantía provisional se hará en aplicación de lo que dispongan las Bases Particulares.

7.3.- La prestación de la garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

1.- Mediante resguardo de la Tesorería Municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.

2.- Mediante aval o póliza de seguro de caución.

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

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

Base 8ª.- Presentación de proposiciones

8.1.- Para participar en el concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, los interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las Bases Particulares.

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

Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, dentro del plazo y en el horario señalados en el anuncio de concurso.

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

Base 9ª.- La tasa por tramitación de Programas de iniciativa particular

9.1.- Constituye el hecho imponible de esta tasa la tramitación de cada una de las proposiciones formuladas por los aspirantes a Urbanizador de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

9.2.- Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que

soliciten su participación en el procedimiento de licitación para la adjudicación de cualquier Programa de Actuación Integrada o Aislada.

9.3.- La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 10 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

9.4. La tasa se devengará en el momento en que el sujeto pasivo presente la proposición por Registro de Entrada Municipal.

9.5.- La autoliquidación debidamente cumplimentada e ingresada se acompañará a la proposición que se presente ante el Ayuntamiento y su presentación será requisito de admisibilidad a trámite de la misma, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar su falta en el plazo de cinco días desde que así se requiera.

Base 10ª.- Adjudicación del Programa.

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

1.- Para la Alternativa Técnica:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

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

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

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

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 10 por ciento.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la *Generalitat*, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá un 5 por ciento.

- g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.
- h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.
- i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.

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

2.- Para la Proposición Jurídico-Económica:

- a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 30 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie representará un 65 por ciento.
- c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá un 5 por ciento.

Base 11ª.-Garantía definitiva.

11.1.- 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.

El adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la Actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por ciento del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar hasta un 25 por ciento, según criterio razonado del Ayuntamiento cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.

11.2.- Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

TÍTULO III.- LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Base 12ª.- La tasa por tramitación de expedientes derivados de la adjudicación de los Programas.

12.1.- Constituyen el hecho imponible de esta tasa las actuaciones administrativas subsiguientes a la adjudicación municipal del Programa, necesarias para su ejecución.

12.2.- Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que resulten adjudicatarios de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

12.3.- La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 40 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado provisionalmente sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

12.4. La tasa se devengará en el momento de adjudicarse la condición de Urbanizador por el Ayuntamiento, independientemente de la eventual necesidad de que la Alternativa Técnica sea aprobada definitivamente por la Conselleria. La autoliquidación deberá realizarse e ingresarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación y el incumplimiento de esta obligación determinará que se deje sin efecto la adjudicación del Programa.

Base 13ª.- Plazo de ejecución del Programa de Actuación y prórroga del contrato

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

Salvo disposición contraria en las Bases Particulares de programación, no podrán prorrogarse los plazos totales o parciales de ejecución.

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

TÍTULO IV.- LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN

Base 14ª.- La resolución del Contrato

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

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

Base 15ª.- Jurisdicción competente

Las resoluciones o acuerdos que se adopten en aplicación de las Bases Generales y Bases Particulares podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción, o de la forma que estime más conveniente cada interesado.