

El Pleno del Ayuntamiento de Alzira en el punto 10 de la sesión celebrada el día 27 de abril de 2022, adoptó acuerdo de aprobación de las siguientes:

BASES DE PROGRAMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN POR GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR TORRETXÒ (PPR-11), UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 (UER-111)

CONTENIDO TÉCNICO

BASE 1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PÚBLICOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE LA PROGRAMACIÓN.

1.- Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador estará obligado a:

-Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.

-- Depurar las situaciones jurídicas de las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto, así como amojonar y deslindar las resultantes. Especialmente se deberá regularizar la situación jurídica de las fincas tras la anulación de la expropiación por la sentencia nº 826 de 2 de julio de 2001, de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana, con las compensaciones, en sede reparcelatoria que procedan, para regularizar la situación patrimonial del Ayuntamiento de Alzira en relación con el justiprecio abonado.

-- Se deberá respetar la adjudicación de la parcela donde hoy se encuentra la parroquia de la Sagrada Familia, respetándose los Convenios suscritos con los propietarios originarios de la finca segregada.

-- Se deberá respetar la adjudicación de la parcela donde se está construyendo en la actualidad la sede de la Policía y que figura en el inventario de bienes con la referencia ALZ1A202000002456.

-- Se deberá respetar la mutación demanial llevada a cabo para la afectación demanial de la parcela cedida al consorcio de Bomberos.

-- Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación, efectuando los trámites, transformaciones jurídicas y gestiones precisas hasta la cancelación de las cargas afectas a la programación de la unidad de ejecución.

-- Los coeficientes correctores que establecen la relación entre los usos lucrativos contenidos en la Modificación Puntual aprobada en el pleno de 24 de noviembre del 2021, son los contenidos en el Plan General a efectos del establecimiento del aprovechamiento tipo. Con respeto al aprovechamiento tipo establecido en el planeamiento que ejecutará el Programa, este deberá, únicamente a efectos de mercado, aplicar coeficientes correctores que se ajusten a la valoración actual de mercado entre el uso residencial y el terciario exento, materializables como usos lucrativos del plan.

2.- Urbanizar completamente la unidad de ejecución objeto del Programa realizando las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa.

3.- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:

- Adecuar la actuación a los informes de las administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas por la actuación.
- Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras de los distintos servicios públicos, (saneamiento, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otras). Incluyendo en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias que fuesen necesarias.

4.- 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 los servicios existentes y exigibles reglamentariamente.

5.- Obtener para su cesión gratuita los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración, extendiendo el ámbito de la Unidad de Ejecución de manera que no queden porciones de suelo que resulten inedificables.

6.- Ceder a favor del Ayuntamiento el diez por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización (art 82.1.a TRLOTUP).

7.- Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, que no superará, en ningún caso, el plazo de dos años, previsto en el art. 188 TRLOTUP

BASE 2.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS QUE HAYAN DE REUNIR LOS BIENES O PRESTACIONES OBJETO DE PROGRAMACIÓN.

1.- Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión.

Prescripciones Técnicas

Plan General de Ordenación
Urbana

**Suelo Urbanizable Sector PPR-11 Según el
Plan General de Ordenación Urbana**

Modificación de planeamiento

Modificación Puntual (24/11/2021)

Estudio de Integración
Paisajística Art 6.4.b LOTUP

**No precisa, al haberse analizado no
tener incidencia significativa la
actuación sobre el paisaje.**



Proyecto de Urbanización	Precisa
Proyecto de Reparcelación	Precisa
Otros	Fase única de ejecución

Prescripciones formales

Soporte Digital	Si, Alternativa Técnica, Proy. Urb y Proy. Reparcelación
Otros	Levantamiento topográfico escala 1/500 en coordenadas UTM ETRS 89 - H 31N

2.- Precio de licitación.

En cifra	8.380.668'12 EUROS IVA INCLUIDO
En letra	OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON DOCE CENTIMO.

3.- Plazos de desarrollo y ejecución del

programaPlazo total	36 meses
Plazos parciales	Fase única

4.- Calidades

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento deberá cumplir con el manual de normalización para las obras de saneamiento y drenaje urbano de la concesionaria del servicio "Global Omnium", además de:

- El conducto de la red general será de PE AD corrugado ($SN \geq 8$), recalculando las necesidades de paso interior según diámetro exterior del tubo. A partir de diámetro 800 se podrá ejecutar con tubos de hormigón armado.
- Siempre que sea posible la red de saneamiento será separativa.



- Las acometidas domiciliarias deben ser como mínimo de 263 mm de diámetro interior y las de imbornales y sumideros de 209 mm de diámetro interior. Ambas acometidas se deberán conectar a la red de alcantarillado mediante pozo de registro aguas abajo, deberán estar situadas a la altura de la mitad superior del tubo de alcantarillado con una pendiente mínima del 3% y con un ángulo comprendido entre 90 y 45°.
- El diámetro interior de los pozos será de 100 cm.
- Las trapas, de pozos y/o acometidas, serán de fundición con el escudo del ayuntamiento y la leyenda del servicio en valenciano.
- Los imbornales serán sifónicos de hormigón prefabricado con rejillas modelo Alzira.

RED DE AGUA POTABLE

La red de agua potable deberá cumplir con el manual de necesidades y condiciones técnicas mínimas de los proyectos, obras e instalaciones de agua potable de la concesionaria del servicio "Global Omnium", además de:

- Las trapas, de pozos y/o acometidas, serán de fundición con el escudo del ayuntamiento y la leyenda del servicio en valenciano.

FIRMES Y PAVIMENTOS

- Para el dimensionamiento del firme de las calzadas de la nueva urbanización, se van a utilizar las directrices marcadas por el Ministerio de Fomento, en la Instrucción 6.1-I.C "Secciones de firme" y la Norma de Secciones de Firme de la Comunidad Valenciana, que establecen que el diseño del paquete de firme está en función del tráfico y composición de éste (tráfico pesado), así como de la naturaleza del terreno (tipo de explanada).

En el diseño de la calzada de los distintos viales de una nueva urbanización, no puede estimarse en ningún caso que el tráfico diario de vehículos pesados será menor de 50. Esto equivale a decir, en aplicación de la Instrucción 6.1-I.C "Secciones de firme" que hay que considerar, cuanto menos, una categoría de tráfico pesado T32 ($50 < \text{IMDp} < 99$), aún cuando se estime que la previsión de circulación de vehículos pesados por la nueva urbanización será menor de 50 unidades/día (tráfico T41).

- El firme de las zonas de aparcamiento se ejecutará previsiblemente con hormigón acabado HM-20/P/20/I de 15 cm de espesor, sobre 25 cm de zahorra artificial y 40 cm de suelo seleccionado.
- El pavimento de aceras se realizará con baldosa de terrazo modelo Alzira de 40x40x4 cm, asentada sobre 2 cm de mortero de cemento para asiento MH-450, 15 cm de hormigón HM/20/P/20/IIa, 20 cm de zahorra artificial y 40 cm de suelo seleccionado. La base de hormigón en masa irá armada con mallazo electrosoldado ME #5 15x15 B500S en los vados (a definir en la ejecución de las obras).
- El bordillo de las aceras será prefabricado de hormigón de dimensiones 15x25x50 cm (con doble capa de cuarzo) y tendrá un pinto de 15 cm, no montable. Irá cimentado sobre una base de hormigón en masa HM-



20/B/20/IIa. Allí donde estime la Dirección Facultativa de las obras (accesos o vados), se podrá disponer de bordillo montable prefabricado de hormigón de dimensiones 4/20x22x50 cm (con doble capa de cuarzo). Se dispondrá rigola de dimensiones 40x20x8, colocada sobre una base de hormigón en masa HM-20/B/20/IIa. Este elemento separará el pavimento flexible de los viales rígidos de las plazas de aparcamiento.

- Las rampas para minusválidos que se dispondrán en todos los pasos de cebra previstos, presentarán una pendiente que no excederá del 8% y, en ellas, la baldosa anteriormente descrita se sustituirá por baldosas hidráulicas de botones.
- En las zonas verdes, se colocará un bordillo prefabricado de hormigón, de canto romo, de 10x20x50 cm (con doble capa de cuarzo), también sobre solera de hormigón HM-20/B/20/IIa de 20 a 40 cm de espesor rejuntado con mortero.

ALUMBRADO PÚBLICO

Respecto a las farolas:

- Las columnas han de ser de 9 metros de altura preferiblemente.
- La temperatura del color 4000 o 4500 K.
- Todas las luminarias deberán ser de igual potencia.
- Para los cálculos luminotécnicos se considerará una velocidad de circulación de 50 Km/h.
- La protección sobretensión de las luminarias debe ser de 10 KV.

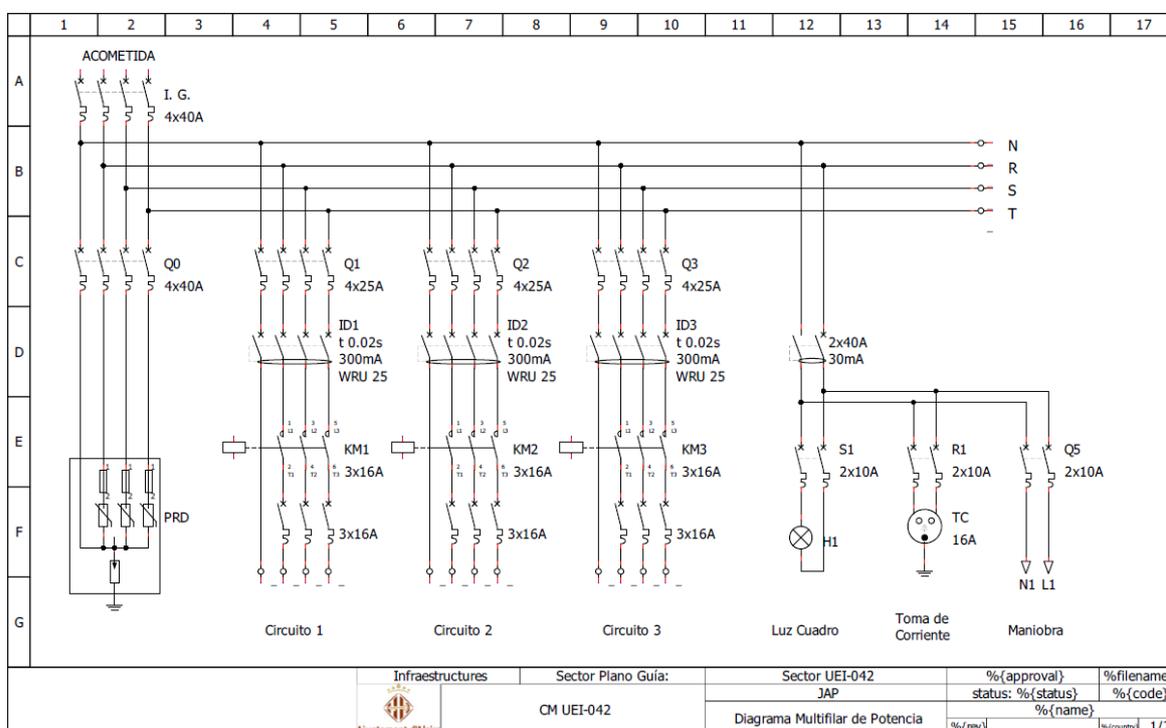
Respecto a la obra civil:

- Las trapas de las arquetas han de ser de fibra de vidrio.
- La canalización debe ser con 2 tubos de PVC de doble capa, de diámetro mínimo 110 mm.
- Las arquetas deberán sellarse para evitar robos: se deben sellar los tubos con espuma, rellenar la arqueta con arena y tapar con una capa de mortero/hormigón.

Respecto al cuadro eléctrico:

- Magnetotérmico general.
- Diferenciales circuitos alumbrado: En esquema eléctrico se instalarán diferenciales de rearme automático.
- En la Guía técnica de Aplicación del REBT Guia-BT-09, julio 2020, Rev 2, en el punto 9 "protección contra contactos directos e indirectos", en el apartado de "protección contra contactos indirectos", sub-apartado "Elección y coordinación de los interruptores diferenciales" (pág 25) cita: en las instalaciones de alumbrado exterior es transcendental la elección y correcta coordinación de los dispositivos de protección contra contactos indirectos, con la finalidad de asegurar un correcto equilibrio entre continuidad en el Servicio y la Seguridad eléctrica. En todos los casos la concepción de una instalación de alumbrado exterior debe ser tal que, en lo posible, un defecto localizado no provoque la interrupción de todo el alumbrado.

- Instalar diferenciales marca Circuitor, modelo WRU-25 RA 0.03-3ª, ajustados a 0.3ª, o similar.
- Instalar diferenciales 2x25A 0.03ª en luminarias.
- Los contadores de los circuitos de alumbrado han de ser de 3 polos. El conductor de neutro no ha de ser seccionado por el contador.
- El reloj programador ha de ser de la marca Orbis, modelo Astro UNO, o similar. La maniobra del reloj debe alimentar a los diferenciales autorearmables.
- Se adjunta esquema tipo de cuadro eléctrico con indicación del esquema de maniobra.



CONTENIDO JURÍDICO.

BASE 3. OBJETO DEL PROGRAMA.

El presente Programa de Actuación Integrada se formula para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UER-111 del Sector PPR-11 denominado el "Torretxó", con la ordenación contenida en la modificación puntual aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de Alzira en fecha 24 de noviembre del 2021, en régimen de gestión indirecta de acuerdo con el artículo 126 siguientes y concordantes del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021.

Mediante las presentes bases particulares de programación se regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución referida, y de un Urbanizador para el desarrollo urbanístico de la actuación.

El procedimiento a seguir tiene carácter bifásico, la Fase I: Elección de la Alternativa Técnica y Fase II: Designación del urbanizador.

BASE 4. RÉGIMEN JURÍDICO (Artículo 137 del TRLOTUP).

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, serán de aplicación el TRLOTUP y supletoriamente serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1.098/2.001, de 12 de octubre.

BASE 5. PUBLICIDAD DE LAS BASES Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128.9 TRLOTUP, las presentes bases, así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de agente urbanizador se publicarán en el Perfil del Contratante de la página web del Ayuntamiento de Alzira. <https://www.alzira.es/seu-electronica/perfil-contractant>.

Las dudas y consultas que puedan surgir a los/as proponentes, durante el desarrollo de este procedimiento se remitirán a la siguiente dirección de correo electrónico urbanisme@alzira.es

BASE 6. GARANTÍA PROVISIONAL.

De conformidad con el artículo 158 TRLOTUP, no existen circunstancias suficientes que justifiquen la necesidad de exigir una garantía provisional que responda del mantenimiento de las ofertas hasta la firma del Convenio de programación, puesto que se trata de un instrumento de gestión que no modifica el planeamiento.

BASE 7. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR.

Podrán presentarse las personas naturales o jurídicas españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

7.1.- La capacidad de obrar y personalidad jurídica del concursante y, si procede, la representación se acreditará:

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

A.2) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

A.3) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. En estos supuestos, además deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

A.4) Cuando la solicitud fuera suscrita por persona distinta del



licitador, escritura de poder otorgado a su favor, bastantada por Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal, acompañada de declaración de vigencia del mismo.

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

A.6) Testimonio judicial o certificación administrativa acreditativa de que el licitador no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratos del sector público. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

A.7) La acreditación de que el licitador se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes, se efectuará por el propio Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

A.8) Alta en el IAE y declaración de vigencia de la misma.

A.9) Escrito detallando nombre, dirección o razón social, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico.

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

7.2.- La solvencia del concursante:

Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento:

7.2.1.- Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional del concursante (fase de selección de alternativa técnica y fase de selección del urbanizador).

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

B.2) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del Programa de Actuación Integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad. Deberá incluirse la documentación acreditativa de la titulación del



equipo técnico redactor y asesor, que deberá estar integrado, como mínimo, por un técnico superior competente para la elaboración del correspondiente proyecto y un licenciado en Derecho.

B.3) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

B.4) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

B.5) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuenta el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

B.6) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

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

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

- Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y despliegue del Programa de Actuación Integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle. (artículo 140.1 f) de la ley de contratos)

- Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, habiendo de demostrar en este caso ante el Ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del Programa de Actuación Integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

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

7.2.2.- Documentos acreditativos de la solvencia económica y financiera (fase de selección del urbanizador).

No se exige la clasificación prevista en la Ley 9/2017, de conformidad con lo establecido en el art 163 TRLOTUP. Sin embargo, el urbanizador al elegir al

contratista en pública concurrencia sí que deberá exigir clasificación a los licitadores.

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por el medio siguiente:

- Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, por importe de un 30 por ciento del presupuesto del contrato, así como aportar el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del convenio.

FASE I. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

BASE 8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA.

No suponiendo una nueva ordenación urbanística de acuerdo con el artículo 127 de la TRLOTUP no será necesario realizar las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 relativas a la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica.

BASE 9.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

9.1. Sobre A. Documentación Administrativa a presentar por cada licitador para la selección de la alternativa:

- Documentos acreditativos de la capacidad y personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación. (Base 7.1)
- Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional del concursante. (Base 7.2.1)

9.2. Sobre B. Se presentará cerrado e incluirá la documentación técnica a presentar por cada licitador para la selección de la Alternativa técnica (formato PDF, DWG y mediciones en BC3)

La alternativa técnica contendrá la documentación prevista a continuación, y se ajustará a los contenidos de la ficha de gestión de la modificación puntual PGOU/2002 TORRETXÓ:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1. Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2. Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3. El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4. Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6. Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

7. El Proyecto de urbanización deberá contener una separata con las obras del vial estructural incluido en el Sector y que conecta el hospital de la Ribera con el casco urbano del municipio y cuyo coste asumirá el Ayuntamiento. Las partidas que contemplará esta separata serán las siguientes:

- Actuaciones previas y demoliciones.
- Movimientos de tierras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de aguas pluviales.
- Red de saneamiento.
- Red de gas.
- Red de Telecomunicaciones.
- Alumbrado público.
 - Movimiento de tierras.
 - Canalizaciones y cableado.
 - Elementos de control. Puntos de luz.
 - Otros elementos.



- Firmes y pavimentos.
- Jardinería y red de riego.
- Señalización.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y Salud.
- Desvío línea de media tensión y centros de reparto.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Cada sobre se presentará con la siguiente carátula:

- Nombre del Sobre
- Identificación del PAI: UER 111 "TORRETXÓ"
- Identificación del licitador: Razón social y CIF

BASE 10. VARIANTES

No se admite la proposición de variantes

BASE 11. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Cada proponente no podrá presentar más de una alternativa técnica, tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la exclusión de todas las alternativas por él presentadas.

Las proposiciones tendrán que distinguir claramente e incluir, en sobres separados, la documentación administrativa (sobre A) y la que corresponda a la alternativa técnica (sobre B).

Los licitadores deberán presentar sus ofertas de forma electrónica.

El plazo de presentación de proposiciones en el Registro General del Ayuntamiento de Alzira, será de **tres (3) meses** a contar desde la publicación en el DOGV, integrada por dos sobres, y firmados por el proponente o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente.

Las bases de programación se publicarán en el perfil del contratante de la página web del ayuntamiento, así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

BASE 12. COMISIÓN TÉCNICA.



A los efectos de lo establecido en el art. 130.2 TRLOTUP, para llevar a cabo la evaluación de los criterios de adjudicación de la Alternativa Técnica, sujeta exclusivamente a criterios NO evaluables automáticamente, se crea la Comisión Técnica que estará integrada por los siguientes miembros:

Jefe del Servicio del Área de Gestión del Territorio.
 Jefa del Servicio de Urbanismo.
 Jefa de la Sección de Planeamiento.
 Ingeniera Técnica de Obras Públicas municipal.
 TAG del Servicio de Urbanismo

La propia Comisión Técnica, una vez constituida, designará, de entre sus miembros, a aquel o aquella que ejerza la función de secretaria de la Comisión.

BASE 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA A.T. (100 PUNTOS).

1º. Alternativa Técnica: 85 puntos.

- Optimización de ajuste de las rasantes de los viales.....25 puntos
- Optimización de las medidas de vialidad..... 25 puntos
- Informe y condiciones técnico-económicas de GAS NATURAL.....3 puntos
- Informe y condiciones técnico-económicas en materia de Telecomunicaciones. 3 puntos
- Propuesta de solución al desvío de la LAMT verificada por Iberdrola..... 6 puntos
- Se preferirá la Alternativa Técnica cuya programación de las obras permita una más pronta simultaneidad de las obras de edificación de la parcela residencial y que pueda permitir en su caso la recepción de la misma como unidad autónoma funcionalmente.....3 puntos
- La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización (pavimentos, drenaje, depuración, jardinería, alumbrado público, servicios públicos y



otros)..... 20
puntos

—
2º. Proposición de soluciones sostenibles ambiental y paisajísticamente en los elementos de la urbanización, así como medidas a adoptar durante la ejecución de las obras: **10 puntos.**

3º. Tratamiento de residuos y reutilización de materiales: **5 puntos.**

La puntuación mínima que deberá superar en su conjunto la alternativa técnica para poder ser valorada la correspondiente Proposición Jurídico-Económica que la desarrolle es de 50 puntos.

BASE 14.- ADJUDICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

La Comisión Técnica, elaborará un informe relativo a la justificación de las puntuaciones otorgadas a las distintas alternativas técnicas presentadas por los participantes y elevará los resultados a la Junta de Gobierno Local, para que proceda a llevar a cabo la elección de la alternativa técnica mejor valorada.

El acuerdo relativo a la dicha elección se producirá en el plazo máximo de seis (6) meses, contados desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas.

La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a las y los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable al Ayuntamiento.

No se podrá declarar desierta la licitación cuando exista alguna proposición que se admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.

BASE 15.- DERECHO DE REINTEGRO DE GASTOS DE PROYECTOS.

Los y las proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no
urbanisme@alzira.es · Tel. 96 245 50 72 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es



resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados.

Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del agente urbanizador adjudicatario un premio del 20 % de dichos gastos del proyecto que deberá abonarlo no más tarde de treinta días desde la fecha de emisión la primera cuota de las cargas de urbanización.

Sólo tendrá derecho al reintegro y al premio a que se refieren los dos párrafos anteriores el proponente seleccionado que, habiendo presentado Proposición Jurídico-Económica en condiciones de ser admitida, no haya resultado seleccionado. Se considerará que quien presentó la alternativa técnica seleccionada desiste tácitamente de participar en el concurso de programación si no presenta Proposición Jurídico-Económica para su desarrollo.

FASE II. SELECCIÓN DEL URBANIZADOR.

BASE 16.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

16.1.- Sobre C. Documentación Administrativa a presentar por cada licitador para la selección de la propuesta jurídico-económica:

- Documentos acreditativos de la capacidad y personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación.
- Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional y económica-financiera a del concursante.

Estos documentos quedan descritos en la base 7.

16.2.- SOBRE D. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA desglosado en sobres D1 y D2. (formato PDF, DWG y mediciones en BC3)



La proposición jurídico-económica se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en TRLOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 del TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno. La retribución preferente del Programa será el pago en especie.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.
- d) Memoria de viabilidad económica o/y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- e) La proposición jurídico económica deberá prever la adjudicación del aprovechamiento municipal, tanto el correspondiente por la aportación de las parcelas de inicio como el correspondiente al excedente de aprovechamiento, en la parcela de uso residencial.
- f) Garantías ofrecidas por el urbanizador
- g) Propuestas sobre preferencias relativas a la edificación de la parcela objeto del concurso EUROPAN 16
- h) Propuesta sobre el coste de las cargas de urbanización que le corresponde soportar al Ayuntamiento por la ejecución del vial estructural, así como los que le corresponda satisfacer por la aportación de sus parcelas de inicio. El urbanizador deberá proponer mecanismos financieros que permitan diferir el pago de dichos costes hasta un horizonte temporal máximo de 5 años.

1. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y

urbanisme@alzira.es · Tel. 96 245 50 72 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es



fecha.

2. 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.

A los efectos de valoración, de las proposiciones, se incluirán dos sobres cerrados denominados D1 y D2, en el Sobre D.

- Sobre D1, denominado “Documentos de apreciación mediante juicio de valor”.

Se insertará la documentación prevista en los apartados g) y h) señalados en el apartado anterior

- Sobre D2, denominado “Documentos de apreciación automática”.

Se insertará la documentación prevista en los apartados a) a f) señalados en el apartado anterior.

BASE 17. ADMISIBILIDAD DE VARIANTES.

En este caso las variantes NO serán admitidas.

BASE 18. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 128 del TRLOTUP, se establecen los siguientes criterios para la selección de Agente Urbanizador, resultando adjudicataria la oferta que reúna mayor puntuación por la suma de los dos siguientes criterios, teniendo la consideración de oferta con mejor relación calidad/precio para la administración.

18.1.- Criterios de apreciación automática (65 puntos):

18.1.1.- Proposición económica. (Ponderación 65 puntos).



Se valorarán en este apartado elemento de aplicación automática como el precio (K1 = 20 puntos), el plazo (K2 = 20 puntos), las garantías ofrecidas (K3 = 5 puntos) y el coeficiente de canje ofrecido a los propietarios (K4 = 20 puntos).

A la oferta más favorable de cada uno de los conceptos indicados en el párrafo anterior, se le concederá el máximo de los puntos correspondientes, y al resto se le aplicará la puntuación que corresponda según la regla de tres simple partiendo de la oferta más baja o más alta, (según concepto), conforme a la siguiente expresión matemática:

$$Pri = Kix Ob/Oi$$

Donde:

Pri = Puntuación de la oferta
i

Ki = Coeficiente de
Valoración

Ob = Mejor oferta

Oi = Oferta por i.

Los decimales se redondearán al segundo decimal, según el criterio del Euro.

Serán aplicables al subconcepto "precio" los criterios siguientes a los efectos de considerar la proposición económica como desproporcionada:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso,



si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

18.2.- Criterios de apreciación automática (35 puntos):

18.2.1.- Propuestas para la ejecución concurso EUROPAN 2016. (15 puntos)

Se ponderará las propuestas del Urbanizador que posibiliten o faciliten la ejecución temprana de la edificación de la parcela residencial objeto del concurso EUROPAN 2016, dado el carácter indivisible de la referida parcela.

Las iniciativas para la ejecución de la urbanización de manera que se permita la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación de la parcela residencial se valorará de 1 a 15 puntos.

18.2.2.- Criterios no automáticos. (Ponderación 20 puntos)

El aspirante a Urbanizador deberá anticipar el coste de las cargas de urbanización que le corresponde soportar al Ayuntamiento por la ejecución del vial estructural, así como los que le corresponda satisfacer por la aportación de sus parcelas de inicio. El urbanizador deberá proponer mecanismos financieros que permitan diferir el pago de dichos costes hasta un horizonte temporal máximo de 5 años.

BASE 19. PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

El Ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de agente urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el DOGV tras su remisión al DOUE, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de Propositiones Jurídicas-Económicas.

El plazo de presentación de las Propositiones Jurídico-Económicas a la alternativa técnica seleccionada será de 52 días hábiles a contar desde la publicación en el DOGV.

De acuerdo con la disposición adicional 15.3 d) de la LCSP la presentación de las proposiciones no se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, ya que se requiere la presentación de documentos físicos.

El interesado presentará escrito haciendo constar los datos del solicitante, representante, datos de contacto y datos a efectos de notificación electrónica, manifestando la voluntad de participar en el procedimiento de selección del urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE "SECTOR PPR-11 "TORRETXÓ", y adjuntando a la misma la documentación referida en la base anterior mediante sobres opacos y cerrados.

La carátula de cada sobre identificará:

- Nombre del Sobre
- Identificación del PAI: UER 111 "TORRETXÓ"
- Identificación del licitador: Razón social y CIF

El escrito se presentará en el Servicio La Clau con cita previa. A tal efecto se accederá a través de citaprevia.alzira.es

Cuando las proposiciones se envíen por correo, además el interesado deberá remitir aviso de dicho envío al Área de Gestión del Territorio, mediante correo electrónico, a la dirección urbanisme@alzira.es, con la finalidad de poner en conocimiento del Área de Gestión del Territorio, la presentación por correo ordinario de la proposición aportando a tal fin acreditación de la fecha de interposición del envío con el resguardo correspondiente, todo ello antes de la finalización del plazo indicado.

No obstante, transcurridos 10 días naturales desde la terminación del plazo no será admitida ninguna alternativa técnica enviada por correo.

Los interesados podrán consultar las Bases en el perfil del contratante y la Alternativa técnica seleccionada, en la página Web municipal de urbanismo.

La presentación de las proposiciones presupone la aceptación incondicional por el participante de la totalidad del contenido del acuerdo de aprobación de la alternativa técnica seleccionada.

BASE 20. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.

20.1. Mesa de Programación.

La Mesa de programación estará presidida por el Alcalde o por la Concejalía que ostente competencias delegadas en materia de planificación y gestión urbana y formarán parte de ella, como vocales, las siguientes personas funcionarias en calidad de titulares:

- Titular de la Secretaría de la Corporación o persona funcionaria en quien delegue.
- Titular de la Intervención General Municipal o persona funcionaria en quien delegue.
- Titular de la Jefatura del Servicio de Gestión del Territorio o persona funcionaria en quien delegue.



- Titular de la Jefatura del Servicio de Urbanismo o persona funcionaria en quien delegue.
- Titular de la Jefatura de la Sección de Planeamiento o persona funcionaria del servicio en quien delegue
- Funcionaria ITOP municipal, que asumirá, además, las funciones de secretaria de la Mesa de Programación.



Para constituir válidamente la Mesa de Programación será necesaria la presencia de, al menos, la mitad más uno de sus miembros, entre los que deberán encontrarse en todo caso quienes ostenten la presidencia y la secretaría.

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

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

La Mesa de Programación tiene las siguientes funciones esenciales:

- En el plazo de veinte días se celebrará el acto no público de apertura de Sobres "C", y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué personas o entidades licitadoras cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellas que no.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se dará tres días hábiles para subsanarla.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará directamente la proposición.

- Una vez calificada la documentación administrativa, la Mesa de Programación, fijará día y hora para proceder al acto no público de apertura de los sobres D-1 con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática. Si todos los licitadores hubieran sido admitidos y no se hubieran de subsanar defectos u omisiones, la Mesa podrá proceder en el mismo acto a la apertura de sobres D-1 tras la calificación de los Sobres C.

La Mesa de Programación, una vez valorados los criterios de apreciación mediante juicio de valor, fijará la fecha del acto público de apertura de los sobres D2, que contiene la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes, convocando a los participantes admitidos y no admitidos.

- En el acto público de apertura de sobres D-2, se identificará, en primer lugar a los participantes admitidos y no admitidos, con indicación, respecto de éstos últimos, de las causas de no admisión. A continuación pondrá de manifiesto la puntuación obtenida por las personas o entidades licitadoras en relación con la documentación del sobre D-1 y se procederá a la apertura del sobre D-2, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática, comunicando en voz alta las ofertas cuantificables a los asistentes al acto.

- Si, ningún proponente presentara sobre D-1 y en consecuencia los criterios de valoración solo fueran los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá directamente a señalar fecha y hora de celebración de apertura de Sobres D-2.

De conformidad con el artículo 157.5 de la LCAP, puesto que en la valoración de las Proposiciones se tienen en cuenta criterios diferentes al precio, la Mesa antes de formular su propuesta podrá solicitar cuantos informes técnicos considere necesarios.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto, frente al Ayuntamiento, no obstante cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

La Mesa de Programación tiene la competencia para la resolución de los procedimientos que se tramiten para la exclusión o no de aquellos licitadores que pudieran estar incurso en causa de prohibición para contratar con la administración. Los acuerdos que adopte la Mesa de Programación en ejercicio de esta facultad podrán ser objeto de recurso de alzada ante la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

20.2. Ofertas anormalmente bajas.

La mesa de programación, o en su defecto, el órgano de contratación deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, en aplicación de los parámetros previstos en las presentes bases.

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

Cuando la mesa de programación, hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

La petición de información que la mesa dirija al licitador deberá formularse con claridad de manera que estos estén en condiciones de justificar plena y oportunamente la viabilidad de la oferta, en los términos del artículo 149.4 LCSP.

En todo caso, se rechazarán las ofertas si se comprueba que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 LCSP.

Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.

En los casos en que se compruebe que una oferta es anormalmente baja debido a que el licitador ha obtenido una ayuda de Estado, solo podrá rechazarse la proposición por esta única causa si aquel no puede acreditar que tal ayuda se ha concedido sin contravenir las disposiciones comunitarias en materia de ayudas públicas. El órgano de contratación que rechace una oferta por esta razón deberá informar de ello a la Comisión Europea, puesto que se trata de un procedimiento de adjudicación sujeto a regulación armonizada.



La mesa de programación elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al Junta de Gobierno Local. En ningún caso se acordará la aceptación de una oferta sin que la propuesta de la mesa de programación en este sentido esté debidamente motivada.

Si la Junta de Gobierno Local considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes emitidos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado el apartado 20.3. En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.

Cuando una empresa que hubiese estado incurso en presunción de anormalidad hubiera resultado adjudicataria del contrato, la Junta de Gobierno Local establecerá mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del mismo, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución del PAI sin que se produzca una merma en la calidad de su objeto.

20.3. Clasificación de las ofertas y adjudicación del contrato.

La mesa de programación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta a la Junta de Gobierno Local.

Para realizar la citada clasificación, se atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego, pudiéndose solicitar para ello cuantos informes técnicos se estime pertinentes.

Si en el ejercicio de sus funciones la mesa de programación, o en su defecto, el órgano de contratación, tuviera indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación, en el sentido definido en el artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, los trasladará con carácter previo a la adjudicación del contrato a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad de competencia autonómica correspondiente, a efectos de que a través de un procedimiento sumarísimo se pronuncie sobre aquellos.

La remisión de dichos indicios tendrá efectos suspensivos en el procedimiento de adjudicación.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa la Junta de Gobierno Local, en un plazo de 10 días desde la apertura de los sobres B2, adjudicará provisionalmente la condición de urbanizador al licitador que haya presentado la mejor oferta. La designación provisional se notificará a los propietarios, agrupaciones de interés urbanístico, en su caso y a las personas o entidades licitadoras que hayan presentado proposiciones jurídico económicas que no hayan sido las seleccionadas. Estas últimas, en el plazo de 15 días desde la notificación, podrán presentar cuantas alegaciones tengan por pertinente

Cumplimentado el trámite anterior, la Junta de Gobierno Local, en un plazo de 10 días, adoptará los siguientes acuerdos respecto de la adjudicación definitiva:

1. Adjudicará la condición de urbanizador y declarará aprobado el Programa de Actuación Integrada.
2. Citará al agente urbanizador electo para suscribir el Convenio de Programación, en los términos de la base 21.
3. Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del Convenio de programación en el DOGV.

BASE 21. GARANTÍA DEFINITIVA.

1. El urbanizador seleccionado deberá constituir la garantía definitiva en la Tesorería Municipal y acreditar su constitución ante el Area de Gestión del Territorio en el plazo máximo de los quince (15) días naturales siguientes al que sea requerido a tal efecto, y siempre con carácter previo a la firma del Convenio de Programación.

El importe de esta garantía definitiva será el 2% del importe de las cargas de urbanización fijas establecidas en el Programa, IVA excluido, sin que en consecuencia se tenga en cuenta para su cálculo el importe de las indemnizaciones y demás cargas de urbanización variables, o e porcentaje al que, en su caso se haya comprometido el urbanizador seleccionado en su Proposición Jurídico Económica.

Si el urbanizador seleccionado desatiende el emplazamiento para la constitución de esta garantía decaerá su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.



2. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el plazo máximo de los quince (15) días naturales siguientes al que sea requerido a tal efecto, se constituirá garantía definitiva por importe mínimo del 5% del importe de las cargas de urbanización fijas. Constituida dicha garantía se procederá a la devolución de la garantía correspondiente al 2% de las cargas de programa.

La falta de constitución de la garantía en plazo, por causa imputable al urbanizador, se resolverá la adjudicación del programa.

3. La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará, una vez cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación, una vez transcurrido el plazo de garantía de doce meses, tras la recepción definitiva y total de las obras de urbanización o desde que queden abiertas al uso público, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente del que pudiera derivarse un incremento de las cargas de urbanización fijas o variables.

En caso de resolución del PAI sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento de urbanizador no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías será procedente aunque este resulte fortuito siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

4. La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.
5. En todo lo demás, el régimen jurídico de la garantía definitiva se regirá por lo previsto en la normativa sobre contratos del sector público.

BASE 22. FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

De conformidad con lo expuesto en la Base 20.3, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local que adjudique definitivamente y apruebe el Programa, emplazará al urbanizador electo para suscribir el Convenio de programación en el plazo máximo de los 15 días siguientes a la notificación, previa acreditación de la presentación de la garantía definitiva.



El convenio urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.

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

Si por causa imputable al Urbanizador no pudiera formalizarse el convenio dentro del plazo indicado, este decaerá en su derecho, pudiendo adjudicarse el Programa al candidato siguiente por orden de puntuación y le será exigido el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109, en relación con el art. 150.2 LCSP.

BASE 23. PUBLICACIÓN DEL CONVENIO Y ENTRADA EN VIGOR DEL PROGRAMA.

El programa desplegará sus efectos a los quince (15) días de la publicación del texto íntegro del Convenio en el BOP de Valencia. En esta publicación se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación Integrada.

BASE 24. CUMPLIMIENTO.

1. El convenio 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. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

3. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

4. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular, teniendo esta circunstancia una especial consideración en la adjudicación del contrato. En estos casos, en la relación contractual podrá concertarse con la administración que esta sufragará el mantenimiento de los servicios ordinarios mediante aportación financiera en favor de las entidades colaboradoras, siendo a cargo de estas la conservación de las obras y servicios extraordinarios de interés particular.

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 del TRLOTUP. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

BASE 25. RESOLUCIÓN

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación

urbanisme@alzira.es · Tel. 96 245 50 72 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es



integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

-Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.

- Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

- Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

- Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

- Renuncia injustificada.

- Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Causa de fuerza mayor.

b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

4. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de esta base, se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

5. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

6. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de programas de actuación.

7. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de seis meses.

El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

BASE 26. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce el la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, o norma que la sustituya, y 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 esta.

BASE 27. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

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

urbanisme@alzira.es · Tel. 96 245 50 72 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es



BASE 28. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES.

La participación en el procedimiento de aprobación del Programa, por gestión indirecta, de la UER11 "Torretxó" y designación de urbanizador, supone la aceptación incondicional de la totalidad de las cláusulas contenidas en las presentes Bases de Programación, sin salvedad alguna, por los aspirantes.

BASE 29.- MODIFICACIÓN DE LAS BASES

El acuerdo de aprobación podrá, si fuera necesario, modificar las Bases de Programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe de conformidad con el artículo 130.6 del TRLOTUP.



ANEXO ÚNICO

A) Objeto del programa:

Ambito de actuación	Unidad de Ejecución UER-111
Número de expediente	0643/2022

B) Ordenación urbanística

Documentación urbanística	
Planeamiento supramunicipal	—
Planeamiento General	Modificación Puntual P.G.O.U. Pleno 24/11/21, BOP nº252 31/21/22
Planeamiento de desarrollo o en tramitación	—



Parámetros urbanísticos	
Superficie del ámbito	(*) 126.392,00 m ²
Clasificación	Suelo Urbanizable
Calificación	Residencial Plurifamiliar
Red Primaria	Según Modificación Sector PPR-11.
Red Secundaria	Según Modificación Sector PPR-11.
Tipo de Unidad de Ejecución	
Superficie zona verde inscrita	(*) 13.463,00 m ²
Superficie viaria inscrita	(*) 26.832,00 m ²
Superficie cesión adscrita	(*) 0,0 m ²
Superficie lucrativa	(*) 23.247,00 m ²
Aprovechamiento objetivo (sin homogeneizar)	(*) 35.141,00 m ² t
Aprovechamiento subjetivo (sin homogeneizar)	(*) 35.141,00*0,90 = 31.141,90 m ² t
Aprovechamiento administración (Sin homogeneizar)	(*) 35.141,00 – 31.141,90 = 3.999,50 m ² t
Urbanización de viales fuera del ámbito	Se ejecutan las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.
Otras infraestructuras	Se deberán ejecutar todas las obras de infraestructuras incluidas en la unidad de ejecución que se consideran necesarias para la configuración de las parcelas de resultado del planeamiento como solares edificables.

(*) NOTA: Las superficies indicadas se consideran provisionales.

C) Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.

Transformación Jurídica de las fincas	
Obras generales	
VIALES	Los de la UER-111 del Plan Parcial PPR-11 “Torretxó” .
Identificación	(*) 26.832,00 m ²
Descripción	Viales de ancho definido en el PGOU (Modificación 24/11/2022).
Características	A establecer en el Proyecto de Urbanización
Conexiones	UE enclavada.



ZONAS VERDES	Los de la UER-111 del Sector PPR-11
Identificación	Modificación puntual PGOU 2002.
Descripción	
Características	A establecer en el Proyecto de Urbanización.
Conexiones	
Informes preceptivos	
Carreteras	No.
Dominio público hidráulico	No.
Dominio público marítimo-terrestre	No.
Otros	Omnium , Iberdrola, Telefonía, Gasificación.
Características del PMS	
Número de parcelas	9
Ubicación	En el propio ámbito de la actuación
Uso	Residencial.
Otros	Principio de sustitución.
Cronograma	
Plazo de Urbanización	15 meses
Plazo de Edificación	A establecer en el Programa
Otros	FASE UNICA URBANIZACION.

D) Garantías

La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del 2% de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto la deberá completar hasta el 5% del coste total de las cargas del programa.

E) Redelimitación del ámbito territorial

No precisa.

F) Proposición Jurídico Económica.

El coste estimado de la inversión se adjunta en el siguiente cuadro:

Elementos económicos		
Obras de Urbanización	PEM	4.596.000,00 €
Gastos de Generales	13% sobre PEM	597.480,00 €
Beneficio Industrial	6 % sobre PEM	275,760,00 €

Coste de proyectos + 18 % sobre PEM Gastos de gestión Urbanizador	827.280,00 €
	Suma 6.296,520,00 €
/Beneficio del 10 % Urbanizador	629.652,00 €
	Suma 6.926.172,00 €
IVA 21 %	1.454.496,12 €
Presupuesto de licitación	Suma 8.380.668,12 €

G) Otros condicionantes.

Primero: El programa deberá identificar las situaciones semiconsolidadas existentes (art. 206 y ss de la TRLOTUP), indicando el adecuado tratamiento de dichas situaciones expresándose los deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

Segundo: Identificar aquellas infraestructuras urbanas pendientes de ejecución o adecuación, dentro del ámbito, extendiendo el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectar la zona de actuación a las redes de servicios existentes o para dotar a las parcelas del ámbito de la condición de solar (art. 186 y 187 TRLOTUP).

Tercero: Se deberán eliminar, en su caso, los trazados de redes aéreas que discurren por la zona de actuación y demás servidumbres incompatibles con la programación y que puedan afectar a las parcelas resultantes o a la ordenación prevista.

