



ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Ibi en sesión celebrada el día 24 de julio de 2006 se acordó:

- Iniciar el procedimiento para la gestión indirecta para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado Industrial del Sector NP-I5 del P.G.O.U. de Ibi, de acuerdo con las Bases Generales establecidas en el Anexo II del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

- Aprobar las Bases Particulares para la Programación de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado Industrial del Sector NP-I5 del P.G.O.U. de Ibi

- Ordenar la publicación del correspondiente Anuncio del concurso para la selección de Agente Urbanizador.

BASES PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO INDUSTRIAL NP-I5 DEL P.G.O.U. DE IBI (ALICANTE).

1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y ÁMBITO DEL SUELO A DESARROLLAR.

El planeamiento vigente en el término municipal de Ibi está constituido por el Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de febrero de 2000 (B.O.P. 26/05/2000).

El sector cuya programación se propone está ubicado al suroeste del término municipal, colindante a importantes vías de comunicación, como son la Autovía Central y la carretera CV-806 Yecla-Villena y constituye un ámbito de extensión del casco urbano, colindante con sectores de suelo urbanizable de ampliación del mismo, que colmatan su desarrollo hasta el término municipal vecino de Castalla. Su uso, industrial, tiende a cubrir una demanda profundamente sentida en el Municipio, estando actualmente agotada la oferta de suelo industrial para atender a las nuevas demandas de actividades industriales existentes en el Municipio, lo que se hace conveniente su adecuada urbanización. Tiene una extensión de 1.088.048 metros cuadrados, con una edificabilidad prevista de 705.931 m²c, y como uso global el industrial, al que debe destinarse como mínimo el 75 % del suelo edificable. El programa deberá comprender los citados terrenos y prever y garantizar una adecuada integración en el entorno y la resolución de las conexiones necesarias del mismo. Según el planeamiento municipal este suelo está clasificado como suelo urbanizable, no pormenorizado desde el Plan General.

Se propone el desarrollo del indicado sector, aprobando estas bases particulares, rigiendo las Bases Generales recogidas en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D.O.G.V. 23/05/2006), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131.5 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).

2.- NATURALEZA DEL CONTRATO.-

El contrato que se suscribirá con el adjudicatario tiene carácter de contrato administrativo especial, sometiéndose, en lo no establecido en la normativa urbanística, a lo



dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La Administración ostenta las prerrogativas que señala que Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y en especial, las de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en su Reglamento de desarrollo. Las cuestiones entre el Urbanizador designado y la Administración derivadas de la preparación, resolución y ejecución del contrato corresponderán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sin perjuicio que se pueda utilizar cualquier otro que se estime conveniente.

3. MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS A SATISFACER CON EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. SUPUESTOS DE ADJUDICACIÓN CONEXA O CONDICIONADA

Además de los objetivos legales propios de todo Programa, el objetivo del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector NP I5 es la preparación de un suelo apto para el desarrollo industrial en un suelo de extensión del casco urbano, colindante con importantes vías de comunicación, y en un ámbito del municipio destinado a atender en particular las necesidades derivadas de este tipo de uso, que presenta una importancia de primer rango en el desarrollo del municipio. En cualquier caso, los Programas que se presenten deberán resolver los objetivos legalmente establecidos como mínimos en el artículo 124 de la Ley Urbanística Valenciana.

No se prevén supuestos que puedan determinar una eventual adjudicación conexas o condicionada.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE IBI.

Se da por reproducida la ficha de planeamiento y gestión del sector en concreto, que se acompaña como ANEXO a este documento, pretendiéndose el desarrollo urbanístico del Sector, tal y como está previsto en el planeamiento general.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO A FORMULAR.

En la ordenación que se plantee se deberán cumplir los preceptos y determinaciones recogidos en la ficha de planeamiento y gestión a la que se ha hecho referencia. El uso dominante será el industrial, al que deberá destinarse como mínimo un 75 % del suelo edificable, admitiéndose como compatibles los definidos en el artículo 9.7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, esto es el uso terciario y el dotacional, las actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono, asimismo el uso deportivo e instalaciones propias de una industria, y el uso de vivienda ligado a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, hasta un máximo del 25 % del suelo edificable.



Deberán cumplirse las previsiones contenidas en los artículos 7.1 a 7.5 de las NNUU del Plan general.

6. OBJETIVOS DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La edificación se ordenará fundamental mediante las tipologías de bloque exento para la parcela de industria pequeña aislada y para las parcelas de industria ligera aislada e industria general aislada, y de bloque adosado para las parcelas de industrias pequeñas adosadas, en los términos definidos en el art. 9.7.4 de las Normas Urbanísticas del plan general, sin perjuicio de las particularidades que puedan establecerse en la ordenación pormenorizada del sector respecto a las ordenanzas zonales generales definidas en el Plan general, si existieran razones que lo justificaran, con las limitaciones que se derivan de la ficha de planeamiento y gestión contenidas en el plan general respecto al sector.

Dada la necesidad actual de ofrecer una oferta de suelo industrial a precios que satisfagan la gran demanda existente, será objetivo imprescindible del Programa que se establezca un precio tasado de venta en un porcentaje significativo de parcelas industriales finales, por lo que los concursantes deberán establecer como anexo dentro su propuesta de alternativa técnica de programa un compromiso en este sentido que será objeto de puntuación.

7. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A RESPETAR EN LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

El Proyecto de Urbanización deberá respetar íntegramente las determinaciones del planeamiento y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, especialmente en cuanto a anchos de viales, previendo la adecuada conexión de los servicios urbanísticos con las redes en funcionamiento.

A tal efecto deberán cumplirse escrupulosamente las condiciones de conexión establecidas en la Ficha de planeamiento y Gestión del Sector que excluyen nuevos accesos directos desde la Autovía Central, siendo las conexiones con el sistema general viario a través de la colindante Unidad de Ejecución Alfaç III y por el nudo de conexión previsto en la carretera a Villena.

De otra parte en el caso de que el órgano gestor de la Estación Depuradora de Aguas Residuales no aceptara el tratamiento del nuevo volumen de aguas residuales generados en el sector, éste deberá dotarse con sus propios y adecuados sistemas de depuración.

Deberá cumplirse el DECRETO 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

8. VARIANTES SOBRE ELEMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PERMITIDAS.

No se admiten variantes relativas a los usos globales e incompatibles, al



aprovechamiento tipo y al número de plantas de la edificación a materializar en su ámbito. Se admiten variantes sobre los restantes aspectos de la ordenación así como las prescripciones a respetar en la redacción del proyecto de las obras de urbanización.

Tampoco se prevé la posibilidad de formular alternativas técnicas que prevean una ampliación del ámbito territorial a programar, salvo una posible conexión directa con el Sector NP-I6, todo ello sin perjuicio de los ajustes y precisiones derivados del estudio más detallado que comporta la elaboración del planeamiento parcial y el proyecto de urbanización.

9. PRESCRIPCIONES A RESPETAR EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Además de las exigencias técnicas legalmente exigibles, especialmente los artículos 152 y siguientes de la LUV y el 319 y siguientes del Reglamento se deberá cumplir: - PPTG tuberías de saneamiento de poblaciones MOPU Orden de 15 de septiembre de 1986. BOE 23 de septiembre de 1986. - PPTG tuberías de abastecimiento de agua. MOPU 1974 OM 28-7-74 B.O.E 2, 3 y 30 de octubre de 1974. - En relación a firmes, el dimensionamiento de los firmes se efectuará siguiendo la norma 6.1-IC aprobada por la Orden Fom 3460 /2003 sobre secciones de firme y capas estructurales de firme. - Normas UNE aplicables a los materiales y ensayos sobre los mismos. - En cuanto a materiales se respetará el Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG-3/75), aprobado por OM de 6 de febrero de 1976, (BOE del 7-7-76), y sus revisiones. - El Reglamento electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por RD 842/2002 de 2 de Agosto (BOE 18-9-2002) e Instrucciones Complementarias. - Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre. B.O.E. nº311, de 27/12/1968. Corregido en B.O.E. nº58 de 8/3/1969 - Norma Técnica para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1. Orden de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, de 20 de diciembre de 1991. DOGV 7/4/1992. - Normas Particulares y de Orientación de la empresa suministradora de energía eléctrica. - Alumbrado que impida la contaminación lumínica

10. PLAZOS DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

1.- En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.

2.- Con anterioridad a la formalización del contrato, el urbanizador tendrá que acreditar ante la administración la constitución de la garantía definitiva, por importe del 10 % de las cargas establecidas en el Programa aprobado, en cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

3.- En el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato se presentará el proyecto de reparcelación correspondiente a la totalidad de la actuación integrada.

4. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de tres meses desde que sea firme el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.



5. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo máximo de veinticuatro meses desde su inicio.

6. Las obras de edificación se podrán ejecutar simultáneamente a las de urbanización, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3.3.5 de las NNUU del Plan general.

7. Cuando el urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente, mediante acuerdo expreso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el artículo 95.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio), tomando como base el coste estimado de las obras de urbanización.

8.- El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, entre otras, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Alicante, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos parciales antes estipulados. El Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición, en los términos de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no pudiendo superar la prórroga la mitad de los plazos estipulados.

No se entenderán como prórroga el mayor plazo consecuencia de los supuestos de suspensión citados.

9.- Los plazos que se recogen en la presente cláusula tendrán en todo caso el carácter de máximos pudiendo ser reducidos en la proposiciones de los aspirantes a urbanizador.

11. MODELO DE PROPOSICIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS.

PROPOSICIÓN // PROPOSICIÓ

Don/Doña _____, mayor de edad, vecino/a de _____, con domicilio en _____, Provincia _____ y con D.N.I. _____, actuando en (nombre propio, representación de) _____, con domicilio social en _____, EXPONE:

Que enterado de las bases particulares que rigen para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del sector NP I-5 presenta la siguiente documentación:

- Alternativa técnica, compuesta, entre otros, por:
Plan Parcial.
Proyecto de Urbanización.
Proposición Jurídico-Económica.



Documentos específicos reseñados en el artículo 133 de la LUV (en sobre aparte)

Por lo que, SOLICITA: Sea admitida a trámite la documentación que se adjunta.
Lugar y fecha; firma y rúbrica.

12. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR CADA LICITADOR.

1. La documentación a presentar será la siguiente:

I.- Alternativa Técnica:

La alternativa técnica contendrá la documentación siguiente:

- a) Plan Parcial.
- b) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.
- c) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.
- d) Proyecto de urbanización determinándose el correspondiente a las obras de urbanización, así como en su caso proyectos de edificación de los solares resultantes.
- e) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2 de la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir.
- f) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.

- g) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización. Se admitirá que el inventario se limite a situarlas con referencia a una parcela catastral, su superficie aproximada, uso que les es propio y en el caso de plantaciones, se señalará si se trata de árboles singulares o cultivos uniformes en la mayor parte de la extensión de la parcela, sin que, a estos meros efectos, sea necesario identificar particularmente las acequias o canales de riego que sirvan a las mismas. No se exigirá la valoración de unas y otras, lo que se admitirá realizar en el Proyecto de Reparcelación y, a los efectos del concurso, se verificará únicamente que los licitadores han aportado el inventario en los términos indicados.
- h) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.

II.- Proposición Jurídico-económica

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

- a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias



- económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.
- b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de 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. La acreditación se efectuará señalando los terrenos correspondientes en un plano catastral, en el que, junto con el número de parcela, se indicará el número de finca registral que tengan asignado, acompañando a ello de nota simple expedida por el Registro de la Propiedad o, en el caso de fincas no inscritas o pendientes de inscribir títulos sobre las mismas, el documento que acredite la propiedad. En caso de tratarse de fincas ajenas a la propiedad del licitador, además copia del correspondiente documento público que acredita la vinculación con el propietario.
 - c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.
2. La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:
- a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b de la Ley Urbanística Valenciana.
 - b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c de la Ley Urbanística Valenciana.
 - c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
 - d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
 - e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados. El importe máximo que el Urbanizador podrá soportar, de acuerdo con el art. 168.1.e) de la Ley Urbanística Valenciana en concepto de honorarios que le repercute el Ayuntamiento por haberlos satisfecho correspondientes a la emisión de informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos de programación y gestión no superarán la cantidad de 30.000 €.
 - f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
 - g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización



los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

III.- Otros documentos.

Las propuestas de programa tendrán que ir acompañadas, en sobre aparte, de los documentos siguientes:

- a) Aquellos que acrediten la personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación.
- b) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera, conforme a los exigidos por las bases reguladoras del concurso.

- c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional, a cuyo efecto se establece como estimación preliminar de las cargas de urbanización, cuyo importe se fija en como tipo máximo de licitación en CUARENTA Y CINCO MILLONES DE Euros (45.000.000 €), siendo el 2 por 100 de tal importe estimado la cantidad de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000 Euros).
- e) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.
- f) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse iniciado la práctica de los avisos a que se refiere el artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

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

3. Las proposiciones presentadas por cada concursante tendrán que distinguir claramente e incluir, en sobres separados, la documentación que corresponda a la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica y a la indicada en otros documentos.

4. Documentación susceptible de valoración para la adjudicación del programa: Serán susceptibles de valoración la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico - Económica en todos aquellos aspectos que se corresponden con los criterios de valoración que se establecen



en la Base 14^a.

13. PLAZO Y LUGAR PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Plazo: Tres meses a partir de la fecha del envío del anuncio del concurso al Diario Oficial de la Unión Europea. Lugar: Registro General del Ayuntamiento de Ibi, C/ Les Eres, nº 63.

Los tres sobres correspondientes a la documentación administrativa, a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica, deberán ir perfectamente identificados y diferenciados, figurando en el exterior de cada uno de ellos la denominación del concurso y la identificación del concursante, así como la clase de documentación que contiene, debiendo figurar en el interior de cada uno de ellos una relación numérica de los documentos que contiene.

14.- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL EXIGIBLES A LOS CONCURSANTES:

Características de los concursantes: Podrán ser urbanizadores y promover el programa de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles que se describen a continuación.

En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 6 de junio. Dejando fuera de peligro el derecho reconocido por el artículo 118.2 de la Ley Urbanística Valenciana, no podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del plan de acción territorial o el plan general que afecte la ordenación del ámbito del programa que se licita. Cuando por aplicación de lo que dispone el apartado anterior se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador, este ayuntamiento dará audiencia al interesado en los plazos y forma que reglamentariamente se establezcan, concediéndole la posibilidad de demostrar que, en las circunstancias del caso concreto, la experiencia adquirida por tal licitador no ha podido falsear la competencia o infringir de otra manera los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública.

Solvencia económica y financiera del urbanizador:

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se podrá acreditar por uno o varios de los siguientes medios: a) Informe de instituciones financieras que estime que la sociedad dispone de capacidad suficiente para hacer frente al importe estimado de las cargas de urbanización. 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, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas a la presente, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por este ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

3. La justificación de la solvencia económica y financiera de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas o otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrán basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

Solvencia técnica y profesional:

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los siguientes medios: a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante o socios de la empresa. 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, exigiéndose que el equipo esté formado como mínimo por un Ingeniero Superior o un Arquitecto Superior y un Abogado.

2.- Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por este 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 este ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del programa de actuación integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

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

15. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, ESPECIFICADOS POR ORDEN DECRECIENTE DE IMPORTANCIA, INCLUYENDO SU PONDERACIÓN.

Se valorarán de forma independiente la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, con arreglo a los siguientes criterios ordenados de manera decreciente:



- a) Alternativa técnica total (130 puntos):
- 1.- La calidad técnica de la ordenación propuesta. (65 puntos).
 - 2.- La resolución adecuada de la integración de la actuación con su entorno. (13 puntos).
 - 3.- La mejor estructuración de dotaciones públicas y espacios libres (13 puntos).
 - 4.- La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización en el Proyecto de Urbanización. (13 puntos).
 - 5.- Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo. (13 puntos)
 - 6.- Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada. (2 puntos).
 - 7.- Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de un porcentaje de los solares resultantes de la actuación. (1,5 puntos).
 - 8.- Compromisos adicionales que asuma voluntariamente y a su cargo el urbanizador (8 puntos).
 - 9.- Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del Programa (1,5 puntos).

- b) Proposición jurídico-económica (total 70 puntos):

- 1.- Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. (17,5 puntos)
- 2.- Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f. de la Ley Urbanística Valenciana. (13 puntos).
- 3.- 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 derivados del Programa de Actuación Integrada (23 puntos). Para poder valorar este apartado es preciso que queden suficientemente justificados los beneficios para el interés general vinculado al desarrollo de la actuación de tales obligaciones especiales (asunción de compromisos de no superar precios determinados de venta, de edificación simultánea a la urbanización,...)
- 4.- Menor proporción de solares que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa. (13 puntos).
- 5.- Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. (3,5 puntos)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 312 del Reglamento de la Ley Urbanística Valenciana, la puntuación de la Alternativa Técnica representará el 65 por ciento de la de la valoración y la Proposición Jurídico Económica el otro 35 por ciento.

El porcentaje de cómputo de cada uno de los criterios de puntuación de la Alternativa Técnica, dentro de los rangos establecidos en el Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística Valenciana, prima la calidad técnica de las soluciones de la ordenación urbanística propuesta manteniendo el adecuado equilibrio con el contenido de la proposición jurídico-económica, al ser un sector de suelo urbanizable cuya ordenación urbanística estructural se contiene en el Plan general, pero que resulta carente de la ordenación pormenorizada, que debe ser completada a través del pertinente planeamiento parcial de desarrollo, ya que se considera adecuado mantener las previsiones que al respecto establece el plan general. En cuanto a la proposición jurídico económica, y en congruencia, se han mantenido los mismos criterios.

Ello es así, porque dentro de los márgenes que establece para la baremación el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se ha optado por primar en la



mayor medida posible la calidad de la ordenación urbanística, dada la trascendencia que para el desarrollo económico y urbanístico del municipio tiene el sector que nos ocupa, así como su posición territorial relevante como desarrollo natural de los suelos consolidados, constituyendo fachada a importantes vías de comunicación de rango autonómico.

La puntuación mínima que deberá alcanzar una alternativa técnica para que proceda la valoración de la proposición jurídico-económica será del 50 % de la puntuación máxima asignada en el anterior baremo a la misma.

16.- INFORME DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y DEL PAISAJE.

La actuación requerirá informe al amparo de lo dispuesto en el art. 136.4 LUV y 286.1.c) ROGTU.

17.- GARANTÍA PROVISIONAL.

17.1. Para tomar parte en el concurso los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional por el importe equivalente al 2 por 100 del presupuesto base de licitación.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes.

En cuanto a la forma y requisitos de las garantías, se estará a lo previsto en el Capítulo III del Título II del Libro I de la LCAP así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56, 57 y 58 de su Reglamento.

17.2. 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, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad por:
 - a) Bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento.
 - b) Documento formalizado ante la fe pública de Notario.

17.3. 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, sin causa justificada, 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.

18.- GARANTIA DEFINITIVA.



18.1. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento de Ibi, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, 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.

18.2. Si la garantía provisional se hubiese constituido en metálico o valores, será potestativo para el adjudicatario aplicar su importe a la garantía definitiva o proceder a la nueva constitución de esta última.

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

El expediente queda a disposición de quien quiera examinarlo en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi, sito en la calle Les Eres, nº 63, teléfono 96655377, de 9 a 14 horas. Indicando que con fecha 4 de agosto de 2006 ha sido remitido al Diario Oficial de la Unión Europea, finalizando el plazo de presentación de proposiciones el día 5 de noviembre de 2006, a las 14 horas.

Ibi, a 4 de agosto de 2006

LA ALCALDESA

Fdo. M. Teresa Parra Almiñana