



Anuncio del Ayuntamiento de Cullera sobre aprobación definitiva Ordenanza de Bases Generales para la Adjudicación de los Programas de Desarrollo de Actuación Integrada.

Viernes, 22 de Septiembre de 2006 - BOP 226

ANUNCIO

Expediente 506/2006

Se hace pública la aprobación definitiva de la Ordenanza de Bases Generales para la Adjudicación de los Programas de Desarrollo de Actuación Integrada, la cual fue aprobada inicialmente por Acuerdo del Ayuntamiento pleno, de fecha 28 de marzo de 2006, si bien, en dicho acuerdo se señaló que, de conformidad con lo previsto en los artículos 70.2 y 65 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y dado que no se han presentado alegaciones a la misma, en virtud de lo previsto en el artículo 49 de la misma ley, dicha ordenanza se entenderá aprobada definitivamente y entrará en vigor a los 15 días de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia. Durante el período de exposición pública no se presentaron alegaciones a la misma. Por lo que, en consecuencia, se hace pública dicha aprobación definitiva, siendo el contenido de dicha ordenanza municipal como a continuación se señala:

«Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. Las presentes bases generales tienen por objeto regular las distintas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta.
2. La gestión indirecta implica que el Ayuntamiento decide acometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en las presentes bases y demás normativa aplicable.
3. La gestión indirecta de los programas de actuación integrada implicará necesariamente la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para ello, así como la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada.
4. El urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de parcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación urbanística. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes. Los particulares, sean o no propietarios del terreno, actuarán como urbanizadores mediante la gestión indirecta cuando sean seleccionados en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un programa de actuación integrada.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

1. Los programas de actuación integrada que se seleccionen tendrán naturaleza normativa, en los términos recogidos en el artículo 39 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV, en adelante).
2. El agente urbanizador que se seleccione tendrá naturaleza de contratista de un contrato administrativo especial, en los términos recogidos en el artículo 5.2.b del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP, en adelante).

Artículo 3. Objetivos mínimos de los programas.

1. Los programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:
 - a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
 - b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
 - c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
 - e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la Administración gratuitamente.
 - f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
 - g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.

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

Artículo 4. Capacidad.

1. Podrán ser urbanizadores y promover programas 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 en cada caso, conforme a algún o algunos de los criterios de admisión señalados en el TRLCAP, que tendrán que ser establecidos en las bases reguladoras y debidamente identificados por el Ayuntamiento de Cullera en los anuncios del concurso.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del TRLCAP.

3. Sin perjuicio del derecho de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos afectados a promover la transformación urbanística del suelo, no podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada los sujetos 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.

Artículo 5. Solvencia económica y financiera.

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

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

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

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

2. Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el Ayuntamiento podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. 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.

4. En las bases particulares de las correspondientes actuaciones integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera, en atención a las características singulares de dichas actuaciones.

Artículo 6. Solvencia técnica y profesional.

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

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

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

c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.

e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

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

3. La justificación de la solvencia técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso

podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

4. En las bases particulares de las correspondientes actuaciones integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera, en atención a las características singulares de dichas actuaciones.

Artículo 7. Garantías.

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el TRLCAP una garantía provisional equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido. Esta estimación será realizada con carácter previo por el Ayuntamiento con motivo de la aprobación de las bases particulares de la correspondiente actuación integrada.

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

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

4. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en el TRLCAP, se establece en un 10 por 100 del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del programa de actuación integrada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa.

5. Los ayuntamientos podrán elevar en las bases particulares esta garantía hasta un máximo del 20 por 100, siempre que se trate de actuaciones integradas en las que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.

Artículo 8. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento de tramitación de una actuación integrada por gestión indirecta se puede iniciar de oficio por el Ayuntamiento o a solicitud de cualquier persona, sea o no propietaria de los terrenos.

2. En el segundo supuesto las solicitudes se dirigirán al alcalde, debiendo especificar necesariamente:

A) Nombre y apellidos del solicitante y, en su caso, de la persona que lo representa, así como identificación del medio preferente y lugar a los efectos de notificaciones.

B) Cuando la actuación integrada que se pretenda formular tenga por objeto unidad de ejecución o unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente la solicitud de limitará a identificar la/s misma/s.

C) Cuando la actuación integrada que se pretenda formular tenga por objeto nuevas unidades de ejecución no previstas en el planeamiento vigente se acompañará:

-Plano, a escala mínima 1:2.000, del ámbito propuesto.

-Determinación del uso predominante (residencial, industrial o terciario).

D) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad del solicitante, así como documentación acreditativa de la representación, en su caso.

E) Lugar, fecha y firma del solicitante.

3. Si no se emitiera y notificara resolución expresa en el plazo máximo de tres meses el solicitante podrá entender desestimada su solicitud, a los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, modificada por la Ley 4/99, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando dicha solicitud no implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente.

4. Cuando la solicitud implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente, si no se emitiera y notificara la resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el interesado podrá entender estimada su solicitud en los términos y con los efectos que reglamentariamente se establezcan.

5. El pleno municipal, a propuesta del alcalde y con un informe previo técnico sobre la viabilidad de la petición, acordará motivadamente:

A) Desestimar la petición.

B) Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del programa, conforme a lo establecido en las cláusulas siguientes.

C) Asumir la gestión directa de la actuación integrada, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 9. Bases particulares.

1. En el mismo acuerdo en que se decida la iniciación del procedimiento para la gestión indirecta de un programa de actuación integrada se aprobarán las bases particulares reguladoras en las que se establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Indicación de la ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada.

b) Memoria de necesidades y objetivos a satisfacer con el programa de actuación integrada.

c) Ficha de gestión o, si procede, directrices de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el plan general.

d) Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular, si procede, por los concursantes, con fijación de las directrices y estrategias que tendrá que observar la ordenación que propongan.

- e) Descripción de los objetivos de edificación privada que han de cumplirse en el ámbito de la actuación, con especial referencia a aquellas construcciones privadas que revistan un especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o por tratarse de construcciones o instalaciones de interés terciario o industrial.
- f) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión exigibles.
- g) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del programa de actuación integrada que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.
- h) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del proyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- i) Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del programa de actuación integrada.
- j) Modelo de proposición a presentar por los interesados.
- k) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
- l) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.
- m) Medios específicos, en su caso, de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional.
- n) Criterios objetivos de adjudicación del programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- ñ) Régimen especial, en su caso, de garantías definitivas.

2. La determinación de los aspectos anteriormente estipulados se efectuará por remisión o reproducción de los contenidos del planeamiento vigente y las disposiciones de carácter general que resulten aplicables cuando ello fuera suficiente para los fines pretendidos.

3. Las determinaciones contenidas en los apartados j) y l) se entienden contenidas en las presentes bases generales.

4. Las bases reguladoras del concurso y el anuncio de licitación indicarán con toda claridad aquellos documentos de la alternativa técnica y de la proposición jurídica y económica que serán objeto de valoración como criterios de adjudicación del programa de actuación integrada, ordenándolos de mayor a menor importancia, según la ponderación que se atribuya a cada uno de ellos. No serán susceptibles de valoración como criterios de adjudicación, en ningún caso, los documentos señalados en las letras c, d, i y j del artículo 126 y en los apartados 1.a y c, 2.g y h del artículo 127 de la LUV.

Artículo 10. Licitación del programa.

1. En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, en el que tendrán que figurar, en todo caso, los siguientes aspectos:

- a) Identificación del Ayuntamiento de Cullera como entidad pública adjudicadora, señalando todos los datos que sean necesarios para facilitar una comunicación fluida con los licitadores, incluyendo dirección electrónica y, si procede, una página oficial de internet donde pueda consultarse la documentación relativa al concurso.
- b) Identificación de las bases generales y las bases particulares reguladoras del programa de actuación integrada, indicando los diarios oficiales donde conste publicado su contenido, teniendo que poner a disposición de cada concursante los medios necesarios para obtener un ejemplar de las mismas.
- c) Lugar, plazo, horario e idioma de presentación de la documentación.
- d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia técnica, económica y financiera exigidos para ser admitidos a concurso.
- e) Documentación a presentar por cada concursante, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa y distinguiéndola del resto. Se indicará con claridad la obligación del concursante de someter tanto el proyecto de urbanización como los instrumentos de planeamiento y de justificación de la integración territorial que, en su caso, se acompañen a información pública por el plazo de un mes, en la forma y con los requisitos señalados en el artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana.
- f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
- g) Criterios objetivos de adjudicación del programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- h) Cuantificación de la garantía provisional.
- i) Cuantificación de la garantía definitiva.

2. El anuncio de concurso se insertará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Cullera y en los siguientes diarios oficiales, sea cual sea la cuantía estimada del programa de actuación integrada:

- a) En el «Diario Oficial de la Unión Europea», en primer lugar.

b) En el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

3. El anuncio de concurso no podrá insertarse en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» antes de la fecha en que se envíe a la Comisión Europea para su publicación en el «Diario Oficial de la Unión Europea».

Artículo 11. Presentación de proposiciones.

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Cullera, sito en la plaza de la Virgen, número 5, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de licitación al «Diario Oficial de la Unión Europea», y en horario de 9 horas a 14 horas, sus proposiciones jurídico-económicas, integradas por dos sobres cerrados, identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación:

Sobre A. Se presentará con el título de programa de actuación integrada y contendrá:

A. Alternativa técnica acompañada, en su caso, de los documentos de planeamiento correspondientes.

B. Proposición jurídico-económica.

Sobre B. Se presentará con el título de documentación y contendrá la siguiente documentación:

A. Si concurriese una sociedad o empresa deberá presentar escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una agrupación de interés urbanístico se presentará escritura de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente en materia de urbanismo.

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

C. Cuando el ofertante actúe en nombre propio y sea empresa individual deberá presentar el documento nacional de identidad o fotocopia legalizada del mismo.

D. Resguardo acreditativo de la fianza provisional.

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

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

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

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

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

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la posibilidad de admitir variantes, si así se establece en las bases particulares reguladoras del programa. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

3. Si el último día del plazo de presentación de proposiciones coincidiera con sábado, domingo o festivo el plazo se prolongará hasta el siguiente día hábil. El Ayuntamiento, a través de las bases particulares de cada actuación integrada, podrá ampliar justificadamente el plazo de cuatro meses al que hace referencia el apartado 1.º del presente artículo.

Artículo 12. Contenido de las alternativas técnicas.

1. La alternativa técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa e incluye el proyecto de urbanización, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

2. Las alternativas técnicas de los programas de actuación integrada contendrán la siguiente documentación:

A) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al concurso para la selección del urbanizador. En cualquier otro caso la alternativa técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación detallada para el ámbito del programa.

B) Ámbito de la actuación integrada.

C) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

- D) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.
- E) 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.
- F) Proyecto de urbanización.
- G) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2 de la LUV, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.
- H) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.
- I) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.
- J) 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.
- K) Si la propuesta de programa modificara la ordenación estructural deberá incorporar la documentación establecida en los artículos 72 a 74 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 13. Proposiciones jurídico-económicas.

1. La proposición jurídico-económica es el documento del programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

2. 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 afectación se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la parcelación.
- C) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.
- D) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros:
 - 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 por 100.
 - e) Cargas de urbanización: Cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
 - f) Coeficiente de canje: Parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
 - g) Precio del suelo a efectos de canje: Precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
 - h) Financiación: Condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

Artículo 14. Criterios de adjudicación.

1. En las bases particulares del programa y en el anuncio de concurso los ayuntamientos deberán señalar, por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, los criterios objetivos que deben servir de base para la adjudicación del programa de actuación integrada, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso.
2. Los criterios de adjudicación deberán valorar con carácter independiente los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica.
3. Los criterios de adjudicación relativos a la alternativa técnica valorarán, entre otros, los aspectos siguientes:
 - a) La calidad técnica de la ordenación propuesta.
 - b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.
 - c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.
 - d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.
 - e) Medios para el control de la calidad de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

f) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador.

g) Inversión en programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

h) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada.

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

4. Los criterios de adjudicación relativos a la proposición jurídico-económica valorarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad.

b) Coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos.

c) Menor proporción de solares o aprovechamientos que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.

Artículo 15. Mesa de Contratación y acto de apertura de proposiciones.

1. La composición ordinaria de la Mesa de Contratación será la siguiente:

A) Presidente: El alcalde de la Corporación o concejal en quien delegue.

B) Vocales:

- Concejal designado por el alcalde.

- Secretario general del Ayuntamiento.

- Interventor del Ayuntamiento.

- Letrado asesor de Urbanismo.

- Arquitecto municipal.

C) Secretario: Actuará como secretario de la Mesa el funcionario responsable de la tramitación administrativa del expediente.

Los suplentes serán designados por el presidente, debiendo mantenerse el carácter eminentemente técnico de la composición de la Mesa.

2. La Mesa de Contratación se reunirá, una vez finalizado el plazo de presentación de propuestas, previa convocatoria realizada por el presidente, para la apertura de los sobres de documentación administrativa, a fin de proceder a su calificación.

3. La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma. A los efectos de la expresada calificación, el presidente ordenará la apertura de los sobres, y el secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos u omisiones en la documentación presentada requerirá, mediante notificación, a los interesados, además de publicarlo a través del tablón de edictos del Ayuntamiento, y concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane las deficiencias apreciadas.

4. La Mesa, una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

5. Posteriormente, en el lugar, la fecha y hora que se determinen por la Mesa de Contratación, que serán notificadas a los aspirantes, se celebrará el acto público de apertura de proposiciones, levantándose acta por parte del secretario de la Mesa. El acto de apertura de proposiciones comenzará dándose lectura al anuncio del concurso procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas. A continuación se dará conocimiento al público del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la Mesa y en idénticas condiciones en que fueron entregados.

6. Si alguna proposición careciera de concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del límite máximo de cualquier criterio de adjudicación, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto derivado de su propio contenido la Mesa propondrá al órgano de adjudicación que sea desechada.

7. Finalizado el acto de apertura de proposiciones la Mesa de Contratación ordenará la remisión de las actuaciones, junto con las actas, al departamento municipal competente en materia de urbanismo, a fin de que se emitan los informes técnicos y jurídicos oportunos.

Artículo 16. Adjudicación del programa.

1. Se establece un plazo de dos meses, a contar desde el acto de apertura de proposiciones, para la emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes. A tal efecto se podrá recabar, con carácter supletorio, en atención a la especificidad de la materia a informar la complejidad de la actuación o el especial volumen de trabajo existente, la emisión de informes externos, emitidos por profesionales cualificados, cuyos honorarios se considerarán gastos generales del urbanizador que no podrá repercutirlos a los propietarios. El plazo señalado de dos meses podrá ser

- objeto de ampliación mediante resolución que habrá de ser notificada a quienes concurren a la licitación.
2. En todo caso, en los informes que se emitan se deberán evaluar las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación en las bases particulares, formulando, total o parcialmente, la propuesta que estime pertinente.
 3. A continuación la Mesa de Contratación, en plazo máximo de un mes, elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación, con la ponderación de los distintos criterios de adjudicación, al pleno.
 4. El pleno dispondrá de un plazo de tres meses, a contar desde la apertura de las proposiciones para la adjudicación del programa de actuación integrada. De no acordarse la adjudicación dentro del plazo establecido a este efecto los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de la garantía provisional.
 5. El pleno tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el despliegue y ejecución del programa de actuación integrada a la proposición más ventajosa, por medio de la aplicación de los criterios de adjudicación indicados en las bases reguladoras, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, habiendo de motivar, en todo caso, su resolución con referencia a los criterios de adjudicación establecidos en las bases.
 6. En el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el programa de actuación integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la Conselleria competente en urbanismo.
 7. Si la alternativa técnica acompaña planes de desarrollo que modifiquen la ordenación estructural la aprobación municipal se entenderá provisional y no legitimará el despliegue y ejecución del programa de actuación integrada hasta la aprobación definitiva del plan correspondiente por dicha Conselleria. El acuerdo de adjudicación se entenderá, en todo caso, condicionado a la mencionada aprobación definitiva.
 8. Si el programa y los planes de desarrollo a los que se refiera que no modifican la ordenación estructural bastará la simple remisión de actuaciones a la Conselleria competente en urbanismo para que proceda a publicar y notificar su aprobación y adjudicación.
 9. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones se imputarán a la partida de gastos de gestión del programa de actuación integrada.
- Artículo 17. Formalización del contrato.
1. En el plazo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva 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 el Ayuntamiento la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establecidas en la presentes bases y, en su caso, en las bases específicas del programa.
 3. Los contratos que se suscriban para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada tendrán que incluir en sus cláusulas, como mínimo, una referencia a las siguientes cuestiones:
 - a) Identificación del Ayuntamiento y del urbanizador, con indicación de los datos relativos a su personalidad jurídica y capacidad.
 - b) Fecha del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, con mención expresa del acuerdo de aprobación definitiva autonómica, si procede.
 - c) Descripción del objeto, incluyendo las prestaciones que el urbanizador se obliga a realizar durante la ejecución del programa.
 - d) Desglose de las cargas de urbanización.
 - e) Modo de retribución al urbanizador a cuenta de la propiedad beneficiaria del programa.
 - f) Plazos totales y parciales de despliegue y ejecución del programa.
 - g) Documentación a presentar por el urbanizador en cada certificación ordinaria de cargas de urbanización a repercutir en los propietarios afectados.
 - h) Garantía definitiva constituida por el urbanizador.
 - i) Conformidad del urbanizador con las bases particulares reguladoras del programa.
 - j) Régimen de penalidades por demora del urbanizador.
 - k) Cualquier otra cláusula que el Ayuntamiento considere necesario establecer, respetando en todo caso lo que disponen las bases particulares reguladoras del programa.
 4. El documento de formalización será firmado por el alcalde y el urbanizador, anexando al mismo un ejemplar de las bases particulares reguladoras del programa.
 5. El Ayuntamiento goza de la facultad de interpretación del contrato, así como de su modificación, suspensión y resolución de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana y en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 6. El contrato que se celebre tiene naturaleza administrativa, siendo competente el órgano de contratación para resolver las cuestiones litigiosas surgidas como consecuencia de la interpretación, modificación, resolución y ejecución del contrato, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la ley reguladora de dicha jurisdicción.
- Artículo 18. Cesión de la condición de urbanizador.

1.El urbanizador, previa autorización expresa del Ayuntamiento y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subroga en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante la propia Administración. Para que dicha cesión pueda producirse el cesionario deberá reunir los mismos requisitos exigidos por esta ley para ser urbanizador, además de aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del programa.

2.El Ayuntamiento podrá denegar la cesión si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación. Atendidas las circunstancias del caso podrá acordar la resolución de la adjudicación en los términos previstos en el artículo siguiente y establecer la gestión directa como modalidad de ejecución del programa.

3.La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y cesionario asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Artículo 19.Subcontratación.

1.El urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al programa de actuación integrada que tenga por conveniente en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

2.Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del programa ante el Ayuntamiento.

3.El urbanizador no podrá en ningún caso subcontratar la ejecución parcial del programa de actuación integrada con personas inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

4.El adjudicatario podrá subcontratar las prestaciones relativas a la ejecución de las obras, así como las prestaciones relativas a la redacción de proyectos y direcciones de obras, sin límite porcentual alguno.

Artículo 20.Selección del empresario constructor.

1.El empresario constructor será responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la Administración.

2.El empresario constructor será seleccionado por el urbanizador mediante concurso o subasta, de conformidad con los que disponen los artículos 82 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, habiendo de realizarse bajo fe pública notarial, al menos, la presentación de las ofertas, la apertura pública de las plicas y la garantía de la integridad de la documentación presentada por los licitadores.

3.El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el concurso de selección del empresario constructor serán comunicadas por el urbanizador al Ayuntamiento, el cual las ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento sólo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias.

4.La capacidad del empresario constructor, incluyendo los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación necesaria se regirán por lo que establece el mismo cuerpo legal.

5.Una vez tramitado el procedimiento para la selección del empresario constructor por el urbanizador, y con carácter inmediatamente anterior a la adjudicación, el urbanizador comunicará la propuesta de adjudicación al Ayuntamiento, que la ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador y de los licitadores en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento sólo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias aplicables o con el pliego de cláusulas particulares o de prescripciones técnicas.

6.Con el fin de garantizar el pleno respeto a los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública, en ningún caso los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún instrumento que afecte la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se liciten, podrá participar en los correspondientes procedimientos de selección del empresario constructor.

7.Tampoco podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su propio urbanizador o una empresas vinculada al mismo en los términos establecidos en el artículo 234 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

8.Cuando por aplicación de lo que disponen los dos apartados anteriores se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador el Ayuntamiento tendrá que dar 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 o que no es empresa vinculada al urbanizador.

9.No será preceptiva la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores cuando el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, excluido el impuesto sobre el valor añadido, no supere los 5.278.000 €, sin que pueda

fraccionarse el contrato con objeto de disminuir su cuantía y eludir así lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.2 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. En tal caso las obras serán ejecutadas por el urbanizador, por sí o a través de contratistas de su elección.

10. En aquellos programas de actuación integrada que se desarrollen en terrenos de un único propietario, o en terrenos en los que exista acuerdo unánime de la totalidad de sus propietarios, y así lo acuerden tales propietarios con el urbanizador no será preceptiva la licitación de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en los apartados 1 a 5 de este artículo, cualquiera que sea el presupuesto de ejecución. En tal caso las obras serán ejecutadas en los términos pactados entre el urbanizador y los propietarios.

11. Las relaciones entre urbanizador y empresario constructor tendrán en todo caso naturaleza privada, aplicándose a las mismas lo que establece el artículo 116 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Artículo 21. Penalizaciones.

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

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

3. Son faltas muy graves:

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

2. No ingresar la garantía definitiva en plazo.

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

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

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

4. Son faltas graves:

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

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

5. Son faltas leves:

1. El incumplimiento de otras obligaciones del contrato.

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

6. Las faltas leves se sancionarán con multa de 300 a 3.000 euros; las faltas graves con multa de 3.001 a 30.000 euros; y las faltas muy graves con multa de 30.001 a 60.000 euros y/o resolución de la adjudicación. No obstante, la demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del Urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por 1.000 por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión.

Artículo 22. Cumplimiento y resolución.

1. La relación jurídica entre el Ayuntamiento y el urbanizador se extingue por cumplimiento o por resolución.

2. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo.

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

1. La muerte o incapacidad sobrevenida del urbanizador o la extinción de la personalidad jurídica de la empresa urbanizador.

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

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

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

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

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

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

8. La caducidad del programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

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

10. La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin

perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

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

12.La renuncia del urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

13. La inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos.

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

15.El incumplimiento grave de los deberes esenciales del urbanizador directamente impuestos por la Ley Urbanística Valenciana.

16.El incumplimiento grave de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

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

Disposición final única.-Entrada en vigor.

Las presentes bases generales, de naturaleza normativa, entrarán en vigor a los 15 días de su íntegra publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.»

Cullera, a 12 de septiembre de 2006.-Ante mí, el secretario general, Javier A. Gieure Le Caessant.-El alcalde, Ernesto Sanjuán Martínez.

22311