

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	3
Base 1.- Antecedentes	3
Base 2.- Ámbito y objeto de las bases	4
Base 3.- Naturaleza, régimen jurídico aplicable y órganos competentes	5
Base 4.- Publicidad de las bases y solicitud de información	6
Base 5.- Ordenación urbanística vigente y parámetros urbanísticos	7
Base 6.- Admisibilidad de variantes de planeamiento	9
Base 7.- Plazos de desarrollo y ejecución del programa	9
Base 8.- Presupuesto base de licitación	10
Base 9.- Garantía provisional	11
Base 10.- Capacidad jurídica y solvencia de los participantes	11
Base 11.- Carácter vinculante de las bases	16
TITULO II.- TRAMITACIÓN, ADJUDICACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA	17
CAPITULO I.- FASE DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.....	17
Base 12- Memoria justificativa de necesidades y objetivos del programa: condiciones de integración con el entorno.....	17
Sección I: Documentación de la alternativa	19
Base 13.- Contenido de la documentación a presentar	19
Base 14.- Plazo, lugar y forma de presentación de la documentación	21
Sección II: Selección y aprobación de la alternativa técnica.....	22
Base 15.- Información pública de las alternativas técnicas	22
Base 16.- Comisión técnica.....	23
Base 17.- Valoración de la alternativa técnica	23
Base 18.- Criterios de selección y valoración de la alternativa técnica	24
Base 19.- Selección y aprobación de la alternativa técnica	25
CAPITULO II.- FASE DE ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR.....	26
Sección I: Contenido y presentación de la proposición jurídico-económica	26
Base 20.- Contenido de la documentación a presentar	26
Base 21.- Resumen de proposición jurídico-económica	28
Base 22.- Plazo, lugar y forma de presentación de la documentación	29

Sección II: Adjudicación del Programa	30
Base 23.- Mesa de programación.....	30
Base 24.- Criterios de valoración automática y no automática	32
Base 25.- Adjudicación provisional del programa.....	35
Base 26.- Adjudicación definitiva y aprobación del programa.....	37
Base 27.- Derecho al reintegro de gastos y proyectos.....	37
Sección III: Formalización del convenio de programación.....	38
Base 28.- Suscripción del convenio e inscripción en el registro de programas	38
Base 29.- Publicación del convenio y entrada en vigor del programa	38
Base 30.- Garantía Definitiva	39
TÍTULO III.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA.....	41
Base 31. –Principio de riesgo y ventura	41
Base 32.- Retribución del urbanizador	41
Base 33.- Plazo de ejecución y prórrogas.....	42
Base 34.- Cesión de la condición de urbanizador.....	42
Base 35.- Subcontratación	43
Base 36.- Selección de la empresa constructora responsable.....	43
Base 37.- Recepción de la obra urbanizadora	44
Base 38.- Retasación cargas	45
Base 39.- Revisión de precios	46
Base 40.- Suspensión de los plazos del programa.....	47
Base 41.- Modificación del programa	47
Base 42.- Penalidades.....	48
TÍTULO IV.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	49
Base 43.- Finalización normal del programa	49
Base 44.- Finalización anormal del programa	49
Base 45.- Responsabilidad por vicios ocultos.....	50
TÍTULO V.- DISPOSICIONES FINALES.....	51
Base 46.- Protección propiedad intelectual	51
Base 47.- Protección datos	51
Base 48.- Prerrogativas del Ayuntamiento de Pego.....	51
Base 49.- Recursos Administrativos y Orden Jurisdiccional Competente.....	51

BASES DE PROGRAMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN POR GESTIÓN INDIRECTA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA "PEGO GOLF"

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

BASE 1.- ANTECEDENTES

El número de expediente correspondiente a la tramitación del Programa es el derivado de la iniciación del procedimiento administrativo del que se trae causa, que fue motivado por solicitud del original promotor, Inversiones Patrimoniales La Marina S.L., que fue quién presentó la citada programación del Plan Parcial de Mejora del Sector "Pego Golf", PL-05/0480.

Mediante Acuerdo de 28 de junio de 2005, de Pleno, se aprobó el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la "Unidad de Ejecución Única del Sector Pego-Golf", en adelante el PAI, adjudicándose la condición de Agente Urbanizador a la mercantil INVERSIONES PATRIMONIALES LA MARINA, S.L. La aprobación del PAI y la adjudicación quedaron condicionadas a la aprobación definitiva por la Administración Pública de la Generalitat Valenciana, del Plan Parcial de Mejora incluido en el PAI, que se produjo por Acuerdo de 6 de noviembre de 2012, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, publicándose junto a las Ordenanzas en el BOP de Alicante, número 64, de 5 de abril de 2013, fecha en que comenzó la vigencia del PAI.

El plazo para ejecutar el PAI finalizó el 4 de abril de 2018, sin que a esa fecha se hubiese presentado para su tramitación el Proyecto de Urbanización, ni el de Reparcelación ni, lógicamente, se hubiese realizado ninguna acción sobre el suelo incluido en el ámbito del PAI, por lo que por Resolución de 26 de mayo de 2020, de la Alcaldía Presidencia (Decreto2020-0762) se acordó iniciar el procedimiento para acordar la eventual resolución de la relación contractual, uniendo al expediente las actuaciones previas realizadas al efecto y otorgando audiencia a la citada mercantil, y a la entidad financiera avalista, formulando alegaciones la adjudicataria, emitiéndose igualmente informe por los Servicios técnicos municipales, solicitándose Dictamen al Consell Jurídic Consultiu, cuyo Pleno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2020, por unanimidad, emitió el Dictamen

505/2020 (Exp.380/2020), por lo que el Pleno del Ayuntamiento de Pego, adoptó el acuerdo de en fecha 19 de noviembre de 2020, de resolver el contrato con la mercantil adjudicataria de la condición de urbanizador, incautando la totalidad de la garantía constituida.

Presentado en fecha 23 de diciembre de 2020 (2020-E-RE-1840), frente a dicho acuerdo plenario, Recurso de Reposición por la mercantil "Inversiones Patrimoniales La Marina, S.L.", este fue íntegramente desestimado, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pego de fecha 4 de noviembre de 2021, habiendo adquirido firmeza ambos acuerdos del pleno municipal (19 de noviembre de 2020 y 4 de noviembre de 2021), al no haber sido objeto de impugnación este último, siendo por tanto, consentida la resolución de la adjudicación de Agente Urbanizador otorgada a favor de la mercantil Inversiones Patrimoniales La Marina, S.L.", en relación al PAI "Pego Golf", por lo que es voluntad del Ayuntamiento de Pego la iniciación del procedimiento legalmente establecido para la designación de Agente Urbanizador mediante la convocatoria de un nuevo concurso público, manteniendo el planeamiento definitivamente aprobado, para una nueva programación.

BASE 2.- ÁMBITO Y OBJETO DE LAS BASES

El Sector "Pego Golf" está situado al este del casco urbano de Pego, limita al norte con la carretera C-3311, al sur con las partidas Benixats, Sant Antoni, Cotes y con la Urbanización Bella Roja, al este con la carretera CV 728 y al oeste con el sector Benituba.

De esta forma, siendo de interés público para el municipio de Pego, que pueda ser desarrollada la actuación urbanística del Sector "Pego Golf", y careciendo el municipio de medios personales, técnicos y económicos para desarrollar el esfuerzo que le corresponde al promotor, se opta por la gestión indirecta prevista en la legislación urbanística autonómica.

Las presentes Bases de Programación regulan las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico, administrativo y procedimental que regirán todo el proceso de programación de la Unidad de Ejecución del Programa de Actuación Integrada "Pego Golf", sito íntegramente en el término municipal de Pego, desde los procedimientos de selección de

la Alternativa Técnica del Programa, selección de la Proposición Jurídico- Económica y del agente urbanizador hasta su desarrollo, ejecución y finalización del Programa de Actuación Integrada.

BASE 3.- NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE Y ÓRGANOS COMPETENTES.

La naturaleza de la relación contractual que liga al adjudicatario del Programa con el Ayuntamiento de Pego es la de contrato administrativo especial y, en consecuencia, el contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de actuación integrada se regirá por las cláusulas contenidas en las presentes Bases de Programación y por las disposiciones contenidas en la normativa urbanística valenciana, actualmente el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

Supletoriamente, serán de aplicación:

- Las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas, actualmente la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como en las normas de derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LAPAC).
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).

Los órganos competentes en las distintas fases del procedimiento son:

- El Pleno del Ayuntamiento para la aprobación de las presentes bases de conformidad con el artículo 128 del TRLOTUP.
- La Junta de Gobierno Local para la selección de la alternativa técnica, si la misma

no contiene documento de planeamiento, y el Pleno del Ayuntamiento de Pego, si la alternativa técnica objeto de selección contiene documento de planeamiento, de conformidad con el artículo 130 del TRLOTUP en relación con los artículos 21.1.j) y 21.3 de la LRBRL (Resolución de la Alcaldía de delegación de atribuciones en la Junta de Gobierno Local, publicada en el BOP Nº 120; 27/06/2019).

- La Junta de Gobierno Local para la selección de la Proposición Jurídico-Económica y adjudicación de la condición de agente urbanizador, de conformidad con los artículos 132 y 133 del TRLOTUP.
- El Alcalde o la persona o cargo en la que expresamente delegue para la firma del Convenio.
- Asimismo, El Alcalde o la persona o cargo en la que expresamente delegue, podrá dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de estas bases. En concreto, queda facultada expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones que en su caso se previesen, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes.

BASE 4.- PUBLICIDAD DE LAS BASES Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128.9 del TRLOTUP, las presentes bases así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de agente urbanizador se publicarán en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento de Pego.

Las dudas y consultas que puedan surgir a los/las proponentes durante el desarrollo de este procedimiento deberán ser remitidas al servicio gestor del expediente a través de la siguiente dirección de correo electrónico: paigolf@pego.org

Tanto las cuestiones planteadas como las respuestas de las mismas serán publicadas en el Perfil del Contratante del órgano de contratación.

BASE 5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de la Actuación Integrada es la establecida por el Plan de Actuación Integrada "Pego Golf" y por el Plan Parcial de Mejora del Sector "Pego Golf", aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 6/11/2012 y publicado en el BOP de Alicante número 64, de 5 de abril de 2.013.

La superficie total del ámbito es de 1.667.627,69 m², donde se incluyen la superficie de Suelo de Dominio Público (Barrancos y Vías Pecuarias), siendo la superficie total del Sector de 1.628.799,75 m².

Los parámetros urbanísticos principales del sector se dan en la tabla siguiente:

SECTOR		PEGO GOLF	
USO	Principal	Residencial	
	Tolerado	Compatible con residencial	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar aislada, pareada y adosada	
	Superficie	1.628.799,75	
	Densidad	8,00	
	Número de viviendas	1.303,00	
APROVECHAMIENTO (UA)			
	Objetivo (total)		157.340,24
	Residencial	129.753,29	
	Terciario	27.586,95	
	Subjetivo (total)		141.606,21
	Residencial	116.777,96	
	Terciario	24.828,25	
	Aprov. Tipo del área de Reparto		0,0966
	Coef. Aprov del sector		0,0966
	Excedente de aprovechamiento		-
SUPERFICIES EDIFICABLES			
	Uso	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)
	Residencial	322.399,88	162.879,98
	Terciario	120.718,04	72.822,35
	Deportivo-Recreativo	672.976,43	8.617,63
TOTAL		1.116.094,35	244.319,96
COEF. EDIFICABILIDAD NETO			
	Residencial Tipología Plur. Abierta y Unif. Adosada	0,5500	
	Residencial Tipología Unifamiliar aislada	0,2824	
	Residencial VPP Tipología Plur. Abierta y Unif. Adosa	1,6560	
	Terciario Comercial Tip.Bloque exento	0,6032	
	Terciario Hotelero Tip.Bloque exento	0,6032	
	Golf Tip. Bloque Exento	0,0050	
	Deportivo- Equitación tip. Bloque Exento	0,1050	
CESIONES			
	Viales	222.941,920	
	Espacios libres	Zona verdes	127.552,970
	Equipamiento	44.957,060	
	Red primaria	117.253,460	

BASE 6.- ADMISIBILIDAD DE VARIANTES DE PLANEAMIENTO.

Se admitirán propuestas de planeamiento que modifiquen la ordenación objeto de aprobación, con el fin de mejorar sus soluciones que hagan viable su programación en justa distribución de beneficios y cargas, si bien el alcance de las modificaciones propuestas se limitará a materias de ordenación pormenorizada de competencia municipal, cuya aprobación, en su caso, se realizará de conformidad al procedimiento legalmente establecido por el ordenamiento jurídico de directa aplicación.

No se admitirán propuestas de planeamiento que modifiquen el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución a programar, salvo que se trate de meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias.

En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:

- La ordenación de las parcelas de resultado, en especial las de uso residencial, a fin de lograr la distribución de la edificabilidad resultante en las mismas mediante la reparcelación.
- Propuestas de ampliación de tipologías residenciales que permitan la viabilidad económica de la edificabilidad protegida a ubicar en la parcela de resultado.

BASE 7.- PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

El urbanizador estará obligado a cumplir los plazos previstos en el TRLOTUP, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de 48 meses, debiendo hacerse constar el plazo propuesto en el contenido de la Proposición Jurídico-Económica por ser uno de los criterios de valoración de la propuesta.

La fecha de inicio de los plazos para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa, y en especial los referidos al inicio de obras, se computarán a partir de la fecha en que se disponga de las autorizaciones administrativas que permitan el inicio de las obras de urbanización. En especial las siguientes:

- Declaración Impacto Ambiental del Campo de Golf.
- Concesión por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar de los volúmenes de aguas residuales contenidos en la ficha de planeamiento y gestión del Plan Parcial.

- Resoluciones que permitan la conexión de la urbanización a ejecutar con la EDAR de Pego.

Para el supuesto de que la alternativa técnica incluya la secuenciación de desarrollo en varias fases, el plazo de ejecución de las obras podría ampliarse hasta un máximo de 96 meses, siempre y cuando cada una de las fases parciales sean igual o inferior a 48 meses

BASE 8.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto base de licitación sobre el que se parte, equivalente al total de cargas fijas de la actuación, debe ascender al único existente en el expediente administrativo del que se trae causa, cuyas cargas son de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (18.300.000 €), que comprenden la redacción de proyectos, Urbanización de la Red Primaria incluida o adscrita al Sector, Urbanización interna del Sector, y la Tramitación Jurídico Administrativa, sin incluir las indemnizaciones si las hubiesen. Este presupuesto se toma como referencia, con carácter orientativo no vinculante, y no con otro fin. Todo ello, sin perjuicio de las modificaciones que resulten de la actualización de precios y de desarrollo del proyecto de urbanización que se presente.

No obstante lo anterior, la determinación de la cantidad final, será resultado y estará determinada por la proposición jurídica económica que se presente, que será incrementada con el IVA correspondiente.

El valor del suelo en el Sector a efectos de establecer el coeficiente de canje será el determinado por la empresa tasadora en la Proposición Jurídico-Económica, debiéndose motivar y justificar su cuantificación, teniendo en cuenta las últimas operaciones que hubieran afectado a fincas situadas en el propio ámbito del Sector, o a fincas colindantes con el mismo para la ejecución de obras de infraestructura pública; todo ello de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico en la materia de valoraciones, pudiendo tomar como referencia la cantidad de 15€/m² de suelo, que se corresponde con las últimas operaciones realizadas en dicho suelo.

Dicho valor podrá ser objeto de actualización en el momento de tramitación del Proyecto de Reparcelación mediante tasación que resulte la media de tres tasaciones realizadas por

tres diferentes empresas de tasación homologadas por el Banco de España.

BASE 9.- GARANTÍA PROVISIONAL.

De conformidad con el artículo 158 del TRLOTUP, no existen circunstancias suficientes que justifiquen la necesidad de exigir una garantía provisional que responda del mantenimiento de las ofertas hasta la firma del Convenio de programación.

BASE 10.- CAPACIDAD JURÍDICA Y SOLVENCIA DE LOS PARTICIPANTES.

Podrán participar en el concurso para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta para el desarrollo del Plan Parcial "Pego Golf", todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incurso en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

El agente urbanizador deberá acreditar la solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones en los términos expuestos a continuación.

No es exigible la clasificación de contratista regulada en la legislación de contratos del sector público para ser agente urbanizador, de conformidad con el artículo 163 del TRLOTUP, puesto que quien resulte urbanizador deberá seleccionar en pública licitación a la empresa constructora que se encargará de la ejecución material de la obra urbanizadora y será quien deba tener la correspondiente clasificación.

A) Documentos acreditativos de la capacidad y personalidad jurídica del concursante, y si procede, su representación.

En el caso de personas físicas, la identidad de las mismas quedará acreditada mediante la firma electrónica, de conformidad con este determinado procedimiento según la posibilidad legal establecida en el artículo 14 de la LPAC (39/2015), de relacionarse obligatoriamente con la Administración Pública a través de medios electrónicos.

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

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

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

Las empresas extranjeras deben presentar su documentación traducida de forma oficial al castellano.

Cuando la solicitud fuera suscrita por persona distinta del licitador deberá presentarse, escritura de poder otorgado a su favor, bastantada por la Secretaria General Jurídica municipal, acompañada de declaración de vigencia del mismo.

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

Testimonio judicial o certificación administrativa acreditativa de que el licitador no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratos del sector público.

Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

Acreditación de que el licitador se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes antes de la adjudicación del contrato.

La acreditación de la circunstancia de estar al corriente por la persona o empresa licitadora cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación será recabada por el Ayuntamiento de Pego a la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de forma telemática si así lo hubiese autorizado expresamente en el momento de presentar su oferta en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

En el supuesto de que la licitadora no hubiese autorizado expresamente el acceso a dichos datos, deberá aportar certificados de la Tesorería de la Seguridad Social y de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, expedidos en el mes del requerimiento, que acrediten que se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social.

Además, no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Pego. La administración local, de oficio, comprobará mediante los

datos obrantes en la Tesorería municipal el cumplimiento de dicha obligación

Alta en el impuesto de actividades económicas (IAE) y declaración de vigencia de la misma. Deberá aportar el alta en el IAE, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato.

Escrito detallando nombre, dirección o razón social, número de teléfono y dirección de correo electrónico.

B) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia económica y financiera del concursante.

Suscripción de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000€) así como el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la vigencia del PAI.

El cumplimiento de este requisito se acreditará por medio de certificado expedido por la compañía aseguradora, en el que consten los importes y riesgos asegurados, fecha de vencimiento, y compromiso vinculante de suscripción de la prórroga o renovación del seguro.

C) Documentos acreditativos de los requisitos de solvencia técnica y profesional del concursante.

Será requisito indispensable para la admisión de la oferta la acreditación de un equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que esté constituido por las siguientes especialidades:

C.1).- Responsables del equipo técnico redactor:

- Técnico Superior especialista en urbanismo con la titulación bien de grado en fundamentos de la arquitectura y máster universitario en arquitectura, o equivalente o persona con titulación de grado en ingeniería civil y máster en ingeniería de caminos, canales y puertos, o equivalente, con acreditada experiencia como mínimo en tres Programas de Actuación Integrada y Reparcelaciones en suelo urbano o urbanizable.
- Y persona con grado y máster en derecho o equivalente con acreditada

experiencia como mínimo en la redacción de tres Programas de Actuación Integrada y Reparcelaciones en suelo urbano o urbanizable.

C.2).- Responsable del control de calidad, presupuesto y dirección de ejecución de obra

Persona con titulación de grado en arquitectura técnica, o equivalente/Persona con titulación de grado en ingeniería civil, o equivalente.

C.3).- Responsable de la redacción de proyectos de instalaciones y dirección de instalaciones:

Persona con titulación de grado en ingeniería en tecnologías industriales y máster universitario en ingeniería industrial o equivalente.

C.4).- Responsable de la redacción del estudio de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud durante las obras:

Persona con titulación habilitante para el desarrollo de los trabajos de coordinación de seguridad y salud. Estos trabajos podrán ser realizados por un técnico de los anteriores o bien por un técnico facultativo distinto, según las competencias definidas en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

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

- 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.

- De conformidad con el artículo 75 de la LCSP, las personas o empresas licitadoras podrán acreditar los requisitos específicos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional, basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

Cuando una empresa desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará al poder adjudicador que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades.

BASE 11.- CARÁCTER VINCULANTE DE LAS BASES.

La participación en el procedimiento de aprobación por gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada "Pego Golf" y designación de urbanizador, supone la aceptación incondicional de la totalidad de las cláusulas contenidas en las presentes Bases de Programación conformidad con el artículo 130.6 del TRLOTUP.

TITULO II.- TRAMITACIÓN, ADJUDICACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA.

CAPITULO I.- FASE DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

BASE 12- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA: CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para satisfacer todos los objetivos mínimos e imprescindibles de la programación a que se refiere el artículo 116 del TRLOTUP, así como aquellas otras necesidades y objetivos establecidos en el planeamiento vigente, y en particular los siguientes:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente el Sector realizando como mínimo las siguientes obras:

1.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.- Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente con el informe de la administración competente.

4.- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. 5.- Red de alumbrado público.

6.- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo

necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la Administración:

1.- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.- Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

3.- Atribución al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento tipo, en virtud del artículo 82.1.a) del TRLOTUP.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

h) Garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por la actuación: el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial, debiendo estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada, salvo acuerdo expreso entre el promotor y la persona afectada, prevaleciendo en este caso el principio de libertad de pactos y acuerdo de voluntades, que rige en nuestro ordenamiento jurídico.

A tal fin deberá presentarse como documento integrante de la viabilidad económica del Programa una propuesta de Plan de realojo y retorno, cuyos costes podrán ser repercutidos en las cargas de urbanización.

i) Destinar a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública el 30 % de la edificabilidad residencial, de conformidad a la legislación estatal del suelo en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 y concordantes de la TRLOTUP.

j) Los licitadores deberán presentar propuestas que a nivel técnico permitan una ejecución separada e independiente del campo de golf (debiéndose incluir en la primera

fase su desarrollo), viabilizando las obras y respetando la justa equidistribución con la asunción de las obligaciones y materialización de los derechos que correspondan.

k) El proyecto de urbanización podrá incluir diversas fases de ejecución que sean técnicamente viables; debiendo, en este caso, la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, incluir las compensaciones correspondientes.

l) El licitador en su propuesta deberá asumir la construcción y explotación del campo de Golf , adjudicándose la propiedad del suelo del mismo en el proyecto de reparcelación, de conformidad con la programación aprobada

SECCIÓN I: DOCUMENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA.

BASE 13.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

SOBRE 1: CAPACIDAD JURÍDICA Y SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL.

A) Documentos acreditativos de la capacidad jurídica y solvencia técnica del concursante y, si procede, su representación, a tal efecto se presentará:

- Declaración responsable que se ajustará al formulario del "Documento Europeo Único de Contratación" (DEUC).
- Declaración responsable de la persona o empresa licitadora para tomar parte en el procedimiento de programación en régimen de gestión indirecta convocado por el Ayuntamiento de Pego.
- Autorización al Ayuntamiento de Pego para verificar por vía telemática el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

SOBRE 2: ALTERNATIVA TÉCNICA.

a.- Plano de ordenación del ámbito de actuación previamente aprobada que refleje la ordenación que desarrolla, y en su caso, los documentos técnicos de planeamiento, y en su caso ambientales, que permitan la tramitación de las modificaciones de planeamiento relativas a la ordenación pormenorizada, que resuelvan y mejoren tanto la ordenación interior de las parcelas resultantes como la viabilidad económica de la edificación protegida, así como cualquier otra modificación que en general mejore la ordenación pormenorizada aprobada, o en su caso, mejore las condiciones de gestión urbanística del suelo incluido en el Sector, en las particulares relaciones con los titulares de derechos afectados.

Los planos de ordenación que se presenten acompañando la Alternativa Técnica deberán cumplir lo dispuesto en el Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, o norma que lo sustituya.

b.- Proyecto de Urbanización, a excepción del presupuesto que se incluirá en la proposición jurídica-económica posterior, que deberá definir los detalles técnicos con la precisión suficiente para que pueda ser ejecutado eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor original.

c.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con su entorno, incluyendo plano total de la actuación reflejando el ámbito de la unidad y de las obras complementarias necesarias para la integración.

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

BASE 14.- PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

1. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante publicación de un anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE).

Las alternativas técnicas del Programa de Actuación Integrada se presentarán, ante el Ayuntamiento, en el plazo de tres meses contados desde la publicación del anuncio de la convocatoria en el DOGV.

Si los plazos antedichos transcurrieran total o parcialmente durante el mes de agosto, se prorrogarán de forma automática por el mismo lapso de tiempo transcurrido dentro de dicho mes.

2. Las proposiciones de los interesados se presentarán, en el registro electrónico del Ayuntamiento.

La documentación técnica que se presente será aportada en formatos PDF. El tamaño máximo de archivo para su inserción es de 15 MB, por lo que cuando el tamaño del fichero completo sea superior, el documento deberá ser fraccionado con criterios racionales atendiendo al índice aportado por epígrafes completos. Cada documento PDF deberá integrar los marcadores que definan su contenido.

Será necesario presentar en plazo, en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Pego, dependiente de la Secretaria General del municipio, en horario de apertura pública de las oficinas municipales, y dentro del plazo de presentación de la documentación, una copia en soporte papel previo justificante que acredite su presentación por sede electrónica y declaración responsable de que la versión impresa entregada en papel es una copia fiel de la documentación presentada en sede electrónica.

La falta de presentación en plazo de la documentación en formato papel implicará la exclusión del proponente. No obstante, en caso de discordancia entre la documentación presentada por sede electrónica y en formato papel, prevalecerá la documentación presentada por sede electrónica.

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

SECCIÓN II: SELECCIÓN Y APROBACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

BASE 15.- INFORMACIÓN PÚBLICA DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, mediante resolución de la Concejalía que ostente competencias delegadas en materia de planificación y gestión urbana, todas las Alternativas Técnicas presentadas se someterán a información pública por un periodo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles, así como a consulta de las Administraciones Públicas afectadas, solicitándose asimismo informe de los distintos Servicios municipales cuyas competencias pudieran resultar afectadas.

Si como consecuencia de estos informes externos no fuere posible desarrollar el PAI, de ello no se derivará responsabilidad alguna para el Ayuntamiento ni siquiera en el caso de que se acuerde el archivo del procedimiento, sin que los licitadores tengan derecho a reclamar indemnización alguna por honorarios técnicos derivados de los proyectos presentados.

La resolución de sometimiento a información pública será objeto de notificación y publicación mediante el correspondiente anuncio en el DOGV y en un diario no oficial de gran difusión en la provincia, así como en la Web municipal a los efectos de presentación de alegaciones por un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, de conformidad y en los términos de los artículos 55 y 61 del TRLOTUP.

BASE 16.- COMISIÓN TÉCNICA.

La Concejalía que ostente competencias delegadas en materia de planificación y gestión urbana designará una Comisión Técnica en la que participaran, al menos, los siguientes miembros:

- Secretaría General del Ayuntamiento de Pego o persona funcionaria en quien delegue.
- Jefatura de Servicio Urbanístico o persona funcionaria del Servicio en quien delegue.
- Asesor Abogado urbanista contratado por el Ayuntamiento de Pego
- Asesor Ingeniero de Caminos contratado por el Ayuntamiento de Pego.
- Técnico de Administración General del Servicio de urbanismo o persona funcionaria del Servicio en quien delegue.

Para la válida constitución de la Comisión Técnica deberán estar presentes un mínimo de 3 miembros.

Los acuerdos de la Comisión se adoptarán, siempre que sea posible, por unanimidad de los miembros presentes. Si ello no fuera posible, se requerirá el voto favorable de la mayoría.

BASE 17.- VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Finalizada la información pública, en el plazo máximo de tres meses la Comisión Técnica ponderará las alegaciones e informes aportados al expediente y valorará las alternativas técnicas presentadas por aplicación de los criterios establecidos en la Base siguiente.

Si como resultado de las alegaciones o informes remitidos, se pretenden introducir variaciones sustanciales en la alternativa técnica seleccionada por la Comisión Técnica, mediante resolución de la Concejalía que ostente competencias delegadas en materia de

planificación y gestión urbana se volverá a someter la documentación a información pública por un periodo de veinte días hábiles.

BASE 18.- CRITERIOS DE SELECCIÓN Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

De conformidad con el artículo 128.5 y 6 del TRLOTUP, los criterios y ponderación de los mismos para la valoración de la alternativa técnica serán los vinculados al objeto del Programa de Actuación que a continuación se desarrollan:

A) La calidad técnica de las soluciones de planeamiento propuestas que posibiliten la solución de los problemas indicados en la Base 5ª, así como cualquier otra mejora en el planeamiento.

Puntuación: de 0-45

Documentos susceptibles de valoración: Documentos de planeamiento, y en su caso, ambientales.

B) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización.

Puntuación: de 0-25

Documento susceptible de valoración: Proyecto de Urbanización.

C) Grado de definición del estado inicial de la actuación y las actuaciones propuestas sobre los elementos afectados (edificaciones preexistentes, elementos protegidos, zonas de dominio restringido, servidumbres, instalaciones existentes, características del suelo, arbolado, caminos, acequias y otros elementos propios del medio natural...). Inventario de construcciones y plantaciones.

Puntuación: de 0-10

Documento susceptible de valoración: Proyecto de Urbanización

D) Grado de definición de las obras complementarias a realizar para garantizar la integración de la urbanización en el entorno consolidado, justificando el alcance y la viabilidad de las mismas, con una calidad similar a la definida en el proyecto para el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Puntuación: de 0-5

Documento susceptible de valoración: Proyecto de Urbanización

E) Informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental en su entorno, de las actuaciones definidas en el proyecto y de las que se tengan que realizar para la ejecución de la obra (medidas de protección acústica, calidad del aire, reutilización de suelos en el ámbito de la actuación, sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, respeto al medio natural y limpieza del entorno).

Puntuación: de 0-10

Documento susceptible de valoración: Proyecto de Urbanización

F) Mejoras ambientales en relación al tratamiento superficial de los solares resultantes (vallado, rasanteo y drenaje).

Puntuación: de 0-5

Documento susceptible de valoración: Proyecto de Urbanización

La puntuación mínima que deberá superar en su conjunto la alternativa técnica para poder ser valorada es de 50 puntos.

BASE 19.- SELECCIÓN Y APROBACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. El Ayuntamiento puede introducir alteraciones en la Alternativa Técnica ya sea por reelaboración de propuestas concurrentes o por razones de interés público de forma que, si la modifican sustancialmente se llevará a cabo una información pública adicional de 20

días.

La Junta de Gobierno Local, según lo indicado en la Base 3, aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas de conformidad con las previsiones del artículo 130 del TRLOTUP en el plazo máximo de seis meses a contar desde la finalización del plazo para su presentación y el acuerdo se publicará en el BOP.

2. Junto con la selección de la alternativa técnica, y tras la aprobación administrativa de los documentos que la acompañan, se aprobará el Proyecto de Urbanización a excepción del presupuesto que formará parte de la proposición jurídico-económica, indicando el Servicio encargado de su seguimiento y control.

3. Si por acuerdo del Ayuntamiento Pleno se estableciera la gestión directa, el Ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, en los términos del artículo 136 del TRLOTUP.

CAPITULO II.- FASE DE ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DEURBANIZADOR.

SECCIÓN I: CONTENIDO Y PRESENTACIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA.

BASE 20.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Cualquier interesado que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles, en los términos y plazos indicados en las presentes Bases de Programación, puede presentar Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la Alternativa Técnica seleccionada, en plica cerrada con el siguiente contenido:

SOBRE A: Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos de capacidad y solvencia para contratar con la administración: (artículo 140.1 a) y d) de la LCSP)

- Declaración responsable que se ajustará al formulario del "Documento Europeo Único de Contratación" (DEUC).
- Declaración responsable de la persona o empresa licitadora para tomar parte en el procedimiento de programación en régimen de gestión indirecta convocado por el Ayuntamiento de Pego.
- Autorización al Ayuntamiento de Pego para verificar por vía telemática el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social.
- No se requiere documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

SOBRE B-1: Criterios de valoración no automática o dependientes de un juicio de valor:

- Obligaciones complementarias asumidas a su costa por el urbanizador y compromisos financieros que los garanticen.
- Acuerdos alcanzados con los titulares de derechos afectados por la actuación urbanística.

SOBRE B-2: Criterios de valoración automática:

- Cargas de la actuación (conforme al artículo 150 del TRLOTUP) y su coste máximo total, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento. A tal efecto deberá presentar los documentos que justifiquen la valoración económica del Proyecto de Urbanización (Documento nº 4 Presupuesto)
- La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en

terreno. Para la valoración del suelo, se aportará informe por una empresa tasadora homologada por el Banco de España para su justificación.

- Proporción de terrenos propios en el ámbito. A los efectos de acreditación la Proposición Jurídico-Económica deberá incluir la siguiente documentación:
 - o Nota simple acreditativa de la titularidad de fecha comprendida, como máximo, dentro de los quince días hábiles anteriores a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.
 - o En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante.
 - o Identificación gráfica de las fincas mediante plano catastral y su vinculación con la registral de referencia.
- Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Especificando el plazo que se propone para la ejecución de la obra de urbanización a contar desde el acta de replanteo.

En este sobre se incluirán los documentos que completan la documentación anterior, de conformidad con el artículo 117.4 del TRLOTUP, y que son:

- o Memoria de viabilidad económica, incluyendo en su caso, propuesta de Plan de realojo y retorno.
- o Memoria de sostenibilidad económica.

BASE 21.- RESUMEN DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

El resumen proposición, que se incluirá en el sobre B.2, fechado y firmado por el proponente, formulándose todas las cantidades en euros e IVA excluido, y expresadas en

letra y número, será el que se presente como proposición jurídico económica por el licitador, de conformidad con lo preceptuado en esta materia por el TRLOTUP, así como con lo establecido en las presentes bases.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que se ha descrito en estas bases como contenido necesario de la Proposición Jurídico-Económica.

BASE 22.- PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

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

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

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

El interesado presentará escrito haciendo constar los datos del solicitante, representante, datos de contacto y datos a efectos de notificación electrónica, manifestando la voluntad de participar en el "Procedimiento de selección del urbanizador del Programa de Actuación Integrada "Pego Golf" y adjuntando a la misma la documentación referida en la base anterior mediante sobres opacos y cerrados.

La carátula de cada sobre identificará:

- Nombre del Sobre (A, B-1, B-2)
- Identificación del PAI: "Pego Golf"
- Identificación del licitador: Razón social y CIF

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

SECCIÓN II: ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.

BASE 23.- MESA DE PROGRAMACIÓN.

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

- Presidente: El Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue.
- Secretaría general del Ayuntamiento de Pego o persona funcionaria en quien delegue, que asumirá las funciones de secretaria de la Mesa de Programación.
- Titular de la Intervención General Municipal o persona funcionaria en quien delegue.
- Jefatura de Servicio Urbanístico o persona funcionaria del Servicio en quien delegue.
- Técnico de Administración General del Servicio de urbanismo o persona funcionaria del Servicio en quien delegue.
- Asesor Abogado urbanista contratado por el ayuntamiento de Pego
- Asesor Ingeniero de Caminos contratado por el ayuntamiento de Pego

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

3. Los acuerdos de la Mesa de Programación se adoptarán, siempre que sea posible, por unanimidad de los miembros presentes. Si ello no fuera posible, se requerirá el voto favorable de, al menos, la mitad más uno de los miembros presentes. En caso de empate decidirá el presidente con voto de calidad. Todos los miembros de la mesa tendrán voz y voto, excepción del secretario que solo tendrá voz.

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

5. La Mesa de Programación tiene las siguientes **funciones esenciales**:

- En el plazo de veinte días se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a las personas interesadas y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué personas o entidades licitadoras cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellas que no.
- Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se dará tres días hábiles para subsanarla.
- Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará directamente la proposición.
- Una vez calificada la documentación administrativa, se procederá a la apertura del sobre B-1 con las plicas que tiene un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes.
- En el segundo acto público, se indicará la valoración obtenida por las personas o entidades licitadoras en relación

con la documentación del sobre B-1 y se procederá a la apertura del sobre B-2, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.

- Si, ningún proponente presentara sobre B-1 y en consecuencia los criterios de valoración solo fueran los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.

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

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

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

BASE 24.- CRITERIOS DE VALORACIÓN AUTOMÁTICA Y NO AUTOMÁTICA.

24.1.- CRITERIOS NO AUTOMÁTICOS.

A) Obligaciones complementarias asumidas a su costa por el urbanizador, compromisos financieros que los garanticen, y experiencia en ejecución, gestión y desarrollo de actuaciones urbanísticas residenciales, deportivas y terciarias análogas en dimensión, usos y actividades.

Puntuación: de 0-15

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico-Económica

B) Especial tratamiento de las relaciones con los titulares de derechos afectados, estableciendo un marco de voluntad de pactos con el objeto de materializar la actuación urbanística apoyándose en los deseables acuerdos de voluntades.

Puntuación: de 0-10

Documento susceptible de valoración: Convenio.

24.2.- CRITERIOS DE PUNTUACIÓN AUTOMÁTICA.

A) El menor importe de las cargas de urbanización integrantes del tipo de licitación, expresado en euros por metro cuadrado de techo (€/m²t). Para la definición de las cargas diferenciarán los siguientes conceptos:

Concepto	Cantidad	% sobre el PEC
Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC)		
Coste de los proyectos y dirección de obra		
Gastos de gestión del urbanizador		
Beneficio de urbanizador que no supere el 10 % de la suma de los tres conceptos anteriores		
Total Cargas de Urbanización		

En todo caso, el importe de las cargas que el urbanizador se compromete a repercutir en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el PEC en un 22%.

Puntuación: de 0-30

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico- Económica

Para el cálculo de la puntuación se aplicará una regla de tres inversa, según la

siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 30 \times \frac{\text{Oferta de menor importe}}{\text{Oferta a puntuar}}$$

B) Mayor valoración del suelo sin urbanizar.

Puntuación: de 0-25

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico-Económica

Para el cálculo de la puntuación se aplicará una regla de tres directa, según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 25 \times \frac{\text{Valor del suelo sin urbanizar de la oferta a puntuar}}{\text{Mayor valor del suelo ofrecido}}$$

C) Menor plazo total de ejecución de la obra urbanizadora que se proponen para la ejecución del Programa de Actuación Integrada

Puntuación: de 0- 5

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico-Económica

Para el cálculo de la puntuación se aplicará una regla de tres inversa, según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 5 \times \frac{\text{Menor plazo ofrecido}}{\text{Plazo oferta a puntuar}}$$

D) La mayor proporción de terrenos propios o adheridos en el ámbito.

Puntuación: de 0-10

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico -

Económica Valoración por regla de tres directa:

$$\text{Puntuación} = 10 \times \frac{\text{Superficie de la oferta a comparar}}{\text{Oferta de mayor superficie terrenos afectos}}$$

E) Compromiso de ejecución de la urbanización en el menor número de fases.

Puntuación: de 0-5

Documento susceptible de valoración: Proposición Jurídico -

Económica En este apartado se valorarán los conceptos de la forma siguiente:

- e. 1) Si la ejecución del Proyecto de Urbanización se realiza de una sola vez y de manera conjunta se valorará en 5 puntos.
- e. 2) Si la ejecución del Proyecto de Urbanización se divide en dos fases, se valorará en 3 puntos.
- e. 3) Si la ejecución del Proyecto de Urbanización se divide en un número mayor de fases a dos, no será objeto de puntuación.

Todas las puntuaciones calculadas en cada apartado se redondearán al segundo decimal.

BASE 25.- ADJUDICACIÓN PROVISIONAL DEL PROGRAMA.

El agente urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, según los criterios objetivos estipulados en las Bases de Programación, en el plazo máximo de diez días desde la celebración del último acto público.

La designación provisional se notificará a las personas o entidades licitadoras que hayan presentado Proposiciones Jurídico-Económicas.

En el plazo de quince días desde la notificación, se podrán presentar alegaciones por las

personas o entidades licitadoras que no hubieren sido designadas provisionalmente como agente urbanizador.

En el mismo plazo, el urbanizador electo deberá aportar a requerimiento del órgano de contratación la siguiente documentación:

- Acreditación de la capacidad, solvencia y habilitación para contratar, teniendo en cuenta la necesidad del bastanteo de poderes.
- En el caso de que el urbanizador electo desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará al poder adjudicador que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades a través de la declaración responsable de "Integración de la Solvencia por medios externos". Junto con dicho modelo se deberá aportar la documentación acreditativa de la solvencia que aporta dicha persona o entidad para completar la de la empresa que ha resultado adjudicataria.
- Declaración responsable de la persona o empresa adjudicataria en relación a la ubicación de los servidores y lugar de prestación de los servicios asociados a éstos, dado que es necesario el tratamiento de datos de carácter personal.
- Declaración responsable para ser persona o empresa adjudicataria en el procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación Integrada por Gestión Indirecta.

En todo caso, las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Aportada la documentación requerida en el plazo concedido, la Mesa procederá a su calificación. Si la documentación presentada estuviere incompleta o adoleciera de algún defecto, se le concederá un plazo de subsanación de 3 días hábiles de conformidad con

el art. 81 del Reglamento General de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP).

De no presentar la documentación correctamente en el plazo concedido por el órgano de contratación o de quién tuviera delegado la competencia para ello, para cumplimentar el requerimiento, o si contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se entenderá que la persona o empresa licitadora ha retirado su oferta, y se procederá a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.1 en relación con el 150.2 de la LCSP.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación a la persona o empresa licitadora siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

BASE 26.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA.

Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, la Junta de Gobierno Local, de conformidad a lo dispuesto en la base 3ª:

- a) Adjudicará la condición de urbanizador y declarará aprobado el Programa de Actuación Integrada.
- b) Citará al agente urbanizador electo para, previa constitución de la garantía definitiva del 2% o la que en su caso haya propuesto, suscribir el Convenio de programación.
- c) Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del Convenio de programación en el DOGV.

BASE 27.- DERECHO AL REINTEGRO DE GASTOS Y PROYECTOS

El proponente de la alternativa técnica seleccionada para el desarrollo del Programa de

Actuación Integrada, si no resulta elegido urbanizador, podrá reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización el derecho al reintegro de los gastos de proyectos debidamente justificados, en los términos del artículo 136 del TRLOTUP.

Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del agente urbanizador adjudicatario un premio del 20% de los gastos del proyecto, que deberá abonar en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de emisión de la primera cuota de las cargas de urbanización.

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

SECCIÓN III:- FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE PROGRAMACIÓN

BASE 28.- SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROGRAMAS.

De conformidad con lo expuesto en la Base 26, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local que adjudique definitivamente y apruebe el Programa emplazará al urbanizador electo para suscribir el Convenio de programación en el plazo máximo de los 15 días siguientes a la notificación, previa acreditación de que ha prestado la garantía definitiva, y ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación del acuerdo aprobatorio y del Convenio de programación en el BOP.

Si en el plazo indicado no se formalizase el Convenio de Programación por causas imputables al urbanizador seleccionado, decaerá en su derecho, pudiendo adjudicarse el Programa al candidato siguiente por orden de puntuación y le será de aplicación lo establecido en la Base 25.

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

BASE 29.- PUBLICACIÓN DEL CONVENIO Y ENTRADA EN VIGOR DEL PROGRAMA.

Los Programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación del texto íntegro del Convenio de programación en el BOP de Alicante.

En esta publicación se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de Programas de Actuación Integrada.

BASE 30.- GARANTÍA DEFINITIVA.

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

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

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

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

Una vez constituida en la tesorería municipal la garantía definitiva señalada en el apartado anterior, procederá la devolución de la garantía correspondiente al 2% de las cargas del programa Si no se constituye esta garantía en el plazo indicado por causas imputables al urbanizador, el Ayuntamiento resolverá la adjudicación del Programa.

Todo ello salvo que se haya anticipado la constitución de la garantía definitiva al momento de la firma del Convenio de programación, conforme a lo así ofertado por el urbanizador seleccionado en su Proposición Jurídico-Económica.

3.- La garantía definitiva deberá prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística y de contratos del sector público, o en su caso, con las especialidades que pueda definir la Junta de Gobierno Local mediante el correspondiente acuerdo adoptado siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

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

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

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

TÍTULO III.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA.

BASE 31. –PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA.

1. La ejecución del Programa de Actuación Integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en el TRLOTUP respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.
2. El contrato, salvo las excepciones legalmente previstas, será inalterable a partir de su perfeccionamiento, y deberá ser cumplido con estricta sujeción a lo dispuesto en las bases particulares y Convenio suscrito entre urbanizador y Ayuntamiento.

BASE 32.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

De conformidad con lo establecido en el artículo 149.1 del TRLOTUP la retribución al urbanizador se efectúa por los propietarios y podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada uno en su escrito de adhesión al Programa de Actuación Integrada.

1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS.

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada,

debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y al propietario.

2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO.

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente el propietario y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

BASE 33.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.

La duración de la ejecución de la obra urbanizadora no podrá exceder del plazo máximo de 48 meses y en todo caso se ajustará al plazo propuesto en la Proposición Jurídico-Económica por el urbanizador seleccionado.

Para el supuesto de que la alternativa técnica incluya la secuenciación de desarrollo en varias fases, el plazo de ejecución de las obras podría ampliarse hasta un máximo de 96 meses, siempre y cuando cada una de las fases parciales sean igual o inferior a 48 meses

El Ayuntamiento de Pego, por causa justificada, podrá conceder prórrogas de los plazos totales o parciales de ejecución del Programa establecidos en las presentes Bases de Programación y en el Convenio, sin que puedan ser concertadas, aislada o conjuntamente, por un plazo superior al fijado originariamente. En ningún caso podrán producirse las prórrogas por mutuo consentimiento tácito de las partes.

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de los mismos.

BASE 34.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 165 del TRLOTUP, el urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios y ante el Ayuntamiento de Pego. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

2. La cesión, una vez aprobada por la Junta de Gobierno Local y formalizada, será vinculante para el empresario constructor en el supuesto de que fuera preceptiva su selección y éste hubiera sido ya seleccionado, debiendo el cesionario subrogarse de forma expresa en el contrato suscrito entre el cedente y el empresario constructor.

BASE 35.- SUBCONTRATACIÓN.

1. El urbanizador podrá subcontratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del Programa de Actuación Integrada. En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de sus empresarios colaboradores, abstenerse de contratar con aquellos que estén legalmente incapacitados o inhabilitados para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los subcontratistas del sector público.

Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

2. La subcontratación no podrá suponer menoscabo del interés general ni defraudación de la pública competencia en la adjudicación.

En ningún caso será de aplicación el régimen de la subcontratación a la selección del empresario constructor cuando las obras de urbanización estén sujetas a pública

licitación, la cual se realizará en los términos del artículo 163 del TRLOTUP.

BASE 36.- SELECCIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA RESPONSABLE.

1. Resulta preceptiva la licitación de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en el artículo 163 del TRLOTUP. La empresa constructora responsable será seleccionada por el urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con lo dispuesto en dicho artículo y la legislación de contratos del sector público.

2. El proceso de selección utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a los propietarios de manera proporcional a su derecho.

3. El urbanizador debe justificar, ante la Secretaria General del municipio, la Concejalía de Urbanismo y su Servicio, que la selección del empresario constructor se ha realizado conforme a los criterios y normas de la contratación pública.

Con esta finalidad el urbanizador presentará acta notarial que acredite que todo el proceso se ha desarrollado adecuadamente, incorporando a tal efecto las condiciones, pliegos, la licitación y adjudicación con la finalidad de que se deposite en los archivos públicos.

4. El urbanizador asumirá, por sí mismo o por un tercero, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

5. La relación entre urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 163 del TRLOTUP. La administración sólo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El

urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

BASE 37.-RECEPCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.

1. El Programa de Actuación Integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización siempre que se justifique debidamente su autonomía funcional respecto de las obras pendientes.

BASE 38.- RETASACIÓN CARGAS.

1. Será de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP, por lo que sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el Programa de Actuación Integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del Programa de Actuación Integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

3. Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el Programa de Actuación Integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

4. En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el Programa en los plazos inicialmente establecidos.

5. No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

BASE 39.- REVISIÓN DE PRECIOS.

1. La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que la fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del acta de comprobación del replanteo y como fecha final la del acta de recepción de las obras de urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

2. No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los gastos de gestión de estructura ni el beneficio empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al PEM de las obras de urbanización.

3. En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

4. La fórmula a utilizar será la establecida en el RD 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y fórmulas tipo generales de

revisión deprecios de los contratos de obras y suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las administraciones públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos:

$$Kt = 0,03Bt /B0 + 0,12Ct /CO + 0,02Et /EO + 0,08Ft /FO + 0,09Mt /MO + 0,03Ot /OO + 0,03Pt /PO + 0,14Rt /RO + 0,12St /SO + 0,01Tt /TO + 0,01Ut /UO + 0,32$$

BASE 40.- SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DEL PROGRAMA.

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando 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, 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.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

BASE 41.- MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA.

1. El Programa de Actuación Integrada podrá ser modificado durante su vigencia, en los casos previstos en el artículo 141.2 del TRLOTUP, hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial de conformidad con lo previsto en el artículo 204 de la LCSP y se realizará atendiendo en todo caso a los límites y procedimiento establecido en la normativa

urbanística valenciana y de contratación pública.

2. Las modificaciones del Convenio deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, no pudiendo en ningún caso incluir en el documento en que se formalice la modificación del contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación, debiendo publicarse en todo caso un anuncio de modificación en el perfil de contratante del órgano de contratación en el plazo de 5 días desde la aprobación de la misma, que deberá ir acompañado de las alegaciones del contratista y de todos los informes que, en su caso, se hubieran recabado con carácter previo a su aprobación, incluidos aquellos aportados por el adjudicatario o los emitidos por el propio órgano de contratación.

BASE 42.- PENALIDADES.

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del Programa:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en el Convenio de Programación, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase administrativa, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en el Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase de ejecución material de las obras de urbanización, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas con cargo a la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada la Administración optará por la resolución del PAI con incautación de la garantía, salvo causade interés público.

TÍTULO IV.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

BASE 43.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA.

El Programa de Actuación Integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del Programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 169 del TRLOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo Programa, entendiéndose esta concluida con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el PAI reviste particularidades propias, ya que el objeto del mismo no se limita a la ejecución de la obra de urbanización, sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del urbanizador adjudicatario relativas a la gestión urbanística, entre las que se incluyen la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que culmina la ejecución del mismo.

BASE 44.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA.

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP

(artículos 171 y ss), en el apartado anterior y en la legislación sobre contratos del sector público.

En este sentido, se podrá considerar que existe causa que motiva la finalización anormal del Programa, cuando se produzca por causas ajenas al urbanizador, y a la propia Administración Municipal, la inviabilidad de la programación del Sector, bien por la existencia de informes sectoriales futuros que hagan imposible la ejecución del Programa, o por la imposición por la Administración sectorial de ejecución de infraestructuras externas al mismo, que no estando previstas, provoquen dicha inviabilidad de la programación, produciéndose por tanto la resolución de este con la oportuna devolución de las cantidades aportadas como garantía en el momento de la suscripción del convenio, todo ello con ausencia absoluta de responsabilidad municipal.

Igualmente, la falta de aprobación de las resoluciones administrativas (excluyendo el proyecto de reparcelación), que permitan el inicio de la ejecución de las obras de urbanización en el plazo de cuatro años a contar desde la firma del convenio urbanístico, facultará al Agente urbanizador a solicitar, si así lo decidiese, la resolución del programa con la oportuna devolución de las cantidades aportadas como garantía en el momento de suscripción del convenio.

BASE 45.- RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS.

1. Si la obra se arruina o sufre deterioros graves incompatibles con su función con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá este de los daños y perjuicios que se produzcan o se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción.

2. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el apartado anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan o se manifiesten dichos daños, sin perjuicio de las

acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

3. Transcurrido el plazo de quince años establecido en el primer apartado de este artículo, sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida cualquier responsabilidad del contratista.

TITULO V: DISPOSICIONES FINALES

BASE 46.- PROTECCIÓN PROPIEDAD INTELECTUAL

Los proponentes de Alternativas Técnicas que participan en este procedimiento, ceden al Ayuntamiento los derechos de la propiedad intelectual que puedan contener los documentos desde el momento de su sometimiento a información pública.

BASE 47.- PROTECCIÓN DATOS.

El que resulte urbanizador se obliga a suscribir la adenda integrada en el Convenio de programación, relativo al tratamiento de datos personales, a efectos de cumplir con los deberes propios de Persona Encargada del Tratamiento de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

BASE 48.- PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO DE PEGO.

El Ayuntamiento de Pego ostenta las prerrogativas de interpretar el Convenio para el desarrollo y ejecución del presente Programas de Actuación Integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación urbanística y la de contratos de las Administraciones Públicas.

Los acuerdos que se adopten en ejercicio de estas prerrogativas, que requerirán de previa audiencia al urbanizador por plazo mínimo de diez días hábiles, pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

BASE 49.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.

Los acuerdos de aprobación del Programa, tanto de selección de la alternativa técnica como de designación del urbanizador, y demás actos y acuerdos necesarios para la aprobación y adjudicación del Programa, así como su posterior desarrollo y ejecución, serán objeto de los recursos administrativos previstos en la LPACAP.

Además, el acuerdo de adjudicación de la condición de urbanizador del Programa está sometido al régimen especial de revisión y regímenes alternativos de resolución de conflictos regulados en la legislación de contratos del sector público.

El Ayuntamiento de Pego y el urbanizador se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación de las presentes bases y del Convenio de programación, así como en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa de Alicante, tal como establece el artículo 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.