

administración local

AYUNTAMIENTOS

MIGUELTURRA

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2025, adoptó entre otros, acuerdo de aprobación de las Bases para la adjudicación y selección de agente urbanizador del programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación, UA-02 del P.O.M. de Miguelturra, del tenor literal siguiente:

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN.

BASE PRIMERA.- OBJETO DE LAS BASES.

El presente documento de Bases tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de la UA-02 DEL PGOU DE MIGUELTURRA.

BASE SEGUNDA. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las presentes Bases se rigen por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLO-TAU), así como los reglamentos que la desarrollan, en concreto, el de Actividad de Ejecución (RAE), aprobado por el Decreto 29/2011, de 19 de abril, y supletoriamente, por la normativa de contratación del Sector Público. También le será de aplicación la normativa técnica vigente.

BASE TERCERA. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La ordenación urbanística aplicable a la actuación urbanizadora será la que determine el PGOU o en su caso la que se derive de un Plan Especial según se contempla en la ficha de la UA-02 del POM de Miguelturra.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

BASE CUARTA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

A) La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE y 110.4.1 TRLOTAU:

1. Propuesta de Ordenación que complete o modifique la ordenación de la unidad de actuación mediante Plan Especial, según se indica en la ficha de planeamiento de la UA-02.

En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística previamente establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental cuando así lo exija la legislación de pertinente aplicación y en los términos por ella requeridos.

2. Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengan establecidos por el Plan o por el Programa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

Potestativamente, el proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del documento al que se alude en la letra b) anterior, y uno o varios proyectos de reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

BASE QUINTA.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS.

Los convenios y la proposición jurídico-económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 4 del artículo 76 del RAE y art. 110.4.2 y 3 TRLOTAU.

1.- CONVENIO URBANÍSTICO.

Regulación de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación.

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA comprensiva de los siguientes aspectos establecidos en el art. 110.4.3 TRLOTAU:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU y artículo 38 RAE indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y, en concreto, las relativas a los costes por cese

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento.

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de las mismas o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

El beneficio empresarial en los casos de gestión directa sólo podrá percibirlo el urbanizador que adopte forma de sociedad urbanística en los términos de este Reglamento.

A los efectos de determinar la proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

En todos los casos en que proceda, tras la aprobación del Programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

CAPÍTULO TERCERO. CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES.

BASE SEXTA.- CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

A. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarios de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos.

B. En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

C. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

D. Igualmente podrán participar y promover el Programa de Actuación Urbanizadora los propietarios de los terrenos sin necesidad de constituirse formalmente en una Agrupación de Interés Urbanístico.

BASE SÉPTIMA.- SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

A. La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

1.- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluyan importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

2.- Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del asesoramiento jurídico de la actuación.

3.- Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.

4.- Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable al desarrollo del Programa.

5.- Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

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

7.- Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

Para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, o con el apoyo de aquéllos cuya propiedad represente más del 50% del suelo privado, bastará la acreditación por el urbanizador del requisito reseñado en el apartado 2°.

B. La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

1. - Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

2.- Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

3.- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas.

4.- No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

5.- Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propieta-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



rios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, o bien con el apoyo de aquéllos cuya propiedad represente más del 50% del suelo privado, la solvencia económico-financiera del urbanizador podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.

BASE OCTAVA.- GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

Se exigirán las previstas en el artículo 110.3d) del TRLOTAU: Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

CAPÍTULO CUARTO. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS.

BASE NOVENA.- FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

A. Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad a la finalización del plazo de exposición pública, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente.

B. Las ofertas estarán integradas por tres sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurran 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: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.

En el supuesto de presentación simultánea de bases y alternativa técnica del PAU, el licitador que puso en marcha el expediente está exonerado de la obligación de presentar sobre A, salvo que lo considere adecuado a su interés por haberse producido modificaciones en las Bases o en cualquier otro documento o situación que le induzcan a presentar una alternativa técnica nueva. En tal caso, se considera que se produce renuncia a la tramitación de la alternativa técnica original.

SOBRE B: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado con la presentación de la proposición jurídico-económica.

SOBRE C: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado, en el plazo legalmente previsto en el TRLOTAU y en su Reglamento de desarrollo.

BASE DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1.- El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a los dispuesto en el Texto Refundido de Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación de Programas aprobados por el Municipio de Ciudad Real, o supletoriamente, si las hubiera, las Bases para la Adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora aprobadas mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2.- Alternativamente al procedimiento de tramitación ordinario de los Programas a realizar en sede municipal, si se cumplen los requisitos establecidos en los Artículos 91 y 92 del RAE y 121 TRLOTAU se podrán tramitar Programas por el procedimiento simplificado o de impulso particular. En tal caso, la persona interesada que hubiera presentado la alternativa técnica original dispondrá de la facultad de modificar la misma a fin de adecuarla a las bases aprobadas (art. 86.2c) RAE)

BASE UNDÉCIMA.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde (Artículo 85 del RAE).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

2. El Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales podrá adoptar una de las siguientes resoluciones:

2.A Inadmitir a trámite la Alternativa Técnica, con archivo de las actuaciones, cuando no exista previamente aprobada la Ordenación Detallada o su "Anteproyecto" no se encuentre incluido en las Bases, reservándose el Ayuntamiento su formulación.

2.B Requerir al solicitante para que en el plazo máximo de un mes, proceda a subsanar o completar los requisitos establecidos en el Sobre B señalado en la Base Novena, previa apertura del mismo bajo fe pública del funcionario municipal al que corresponda presentarla.

2.C Elevar al Pleno de manera motivada:

1.- Propuesta de desestimación del procedimiento concurrencial por no adecuarse al orden de prioridades de desarrollo establecidas en el instrumento de planeamiento general y en estas bases.

2.- Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases como una Ordenanza Municipal (Artículo 86-3 del RAE) para la adjudicación del Programa, en el caso que éstas no se encontraran previamente aprobadas.

3. Opcionalmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 91 del TRLOTAU en relación a la utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular, estas Bases prevén para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que las personas particulares puedan formular una alternativa técnica y solicitar la adjudicación de la gestión de su ejecución obviando los trámites del procedimiento ordinario regulado en los artículos 84 y siguientes, dando cumplimiento a lo establecido en dicho artículo 91.

BASE DUODÉCIMA. INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.- Una vez aprobadas las Bases (Artículo 87.1 del RAE), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de información pública que se convocará por plazo mínimo de veinte días contados desde la publicación del edicto mediante medios electrónicos y la inserción del anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación, advirtiéndose la posibilidad de formular alegaciones y Alternativas Técnicas en competencia, así como presentar Propositiones Jurídico- Económicas en el momento procedimental oportuno, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE.

2.- El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales más los plazos extraordinarios derivados de las mayores garantías de información pública, en virtud de las determinaciones establecidas en el artículo 88 del RAE.

3.- En el caso de la utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular, expondrán por sus propios medios la alternativa técnica al público, a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 del RAE, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

BASE DECIMOTERCERA.- AVISO A LOS AFECTADOS.

1.- Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE.

2.- La remisión del aviso referido en el número anterior deberá tener lugar antes de la primera publicación del edicto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

BASE DECIMOCUARTA.- PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS. (SOBRE A).

1.- Durante el periodo de información al público, cualquier persona podrá formular Alegaciones y presentar Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto a la vista.

3.- Solo se podrán presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

BASE DECIMOQUINTA.- PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (SOBRE B) Y DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS (SOBRE C).

1.- Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecido en las presentes Bases.

2.- Los requisitos de capacidad y solvencia y las Proposiciones Jurídico- Económicas y propuestas de Convenio se presentarán en plicas cerradas (Sobre B y Sobre C).

3.- Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contado desde la finalización total del periodo de información pública.

BASE DECIMOSEXTA.- APERTURA DE PLICAS.

1.- En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponderá prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

2.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los veinte días siguientes al de la apertura de plicas.

3.- Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

BASE DECIMOSÉPTIMA. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Los criterios de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico -Económica, serán, como mínimo los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de las puntuaciones de la valoración de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica ha de ser de 100 puntos en cada uno de los casos.

1.- CON RESPECTO A LAS ALTERNATIVA TÉCNICA.

A. No se valora con ninguna puntuación al no poder plantear variantes de la delimitación, salvo los ajustes de detalle procedentes de la definitiva definición topográfica de los terrenos.

B. Mayor integración de la ordenación con su entorno. Se valorará la mejor conexión con los viales e infraestructuras existentes y los proyectados en el planeamiento colindantes, el conocimiento de las rasantes y redes existentes y la coherencia en la conexión con las rasantes e infraestructuras existentes y sectores colindantes. (entre 0 y 30 puntos).

C. Mayor idoneidad de la solución propuesta para la ordenación detallada respecto de la establecida por el POM vigente de Miguelturna en el ámbito de actuación propuesto: (entre 0 y 40 puntos).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

D. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: (entre 0 y 20 puntos).

E. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizada, bien que sea propiedad del promotor del PAU bien que sea de titulares de la actuación con las que tenga contrato o apoyo suficiente y representen más del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público: (entre 0 y 20 puntos).

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 50 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

2.- CON RESPECTO A LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

A. Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: (entre 0 y 10 puntos).

B. Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios (entre 0 y 10 puntos).

C. Mayor valor del suelo a efectos del cálculo de un eventual coeficiente de canje (entre 0 y 10 puntos).

D. Menor beneficio del Urbanizador: (entre 0 y 20 puntos).

E E) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora, bien que sea propiedad del promotor del PAU bien que sea de titulares de la actuación con las que tenga contrato o apoyo suficiente y representen más del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público: (entre 0 y 50 puntos).

La suma total de los puntos correspondientes a los Convenios conjuntamente a la Proposición Jurídico-Económica, representará el 50 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

BASE DECIMOCTAVA. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1.- El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación definitivas del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2.- Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa (Artículo 98 del RAE), el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditativos a favor de quien los sufragó.

3.- En el plazo legalmente previsto a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 97 del RAE.

El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

4.- La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora implicará la decla-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



ración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

BASE DECIMONOVENA. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

BASE VIGÉSIMA. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1.- Se establece los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

E.A La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del P.A.U. en los términos regulados en el Artículo 100 del RAE, en el plazo de siete días.

E.B El inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor en su caso, de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de lo prescrito en el 104 del RAE.

E.C El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución. A tal efecto, el Agente Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento, si le correspondiere, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

Si se hubiera fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora la retribución en metálico al Agente Urbanizador, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Programa.

E.D El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanizadora, en los términos establecidos en el artículo 104 del RAE. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el Artículo 105 del RAE.

E.E Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo de dos años y como máximo de cinco años, desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

2.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Artículo 75-b) del RAE).

3.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 104.2 RAE, para el supuesto de que se justifique por el urbanizador una disponibilidad superior al 50% del suelo privado del ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora, bien de su propiedad o bien de propietarios de la actuación con los que tenga contrato suficiente que garantice su disponibilidad o su apoyo expreso, y se haya manifestado la expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización por parte del urbanizador a su riesgo y ventura, será innecesario el proceso de selección de contratista pudiendo ejecutarse las obras de urbanización directamente por la persona adjudicataria que hubiera formado parte del objeto del concurso conforme a determinación expresa de las referidas Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá implícitamente incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

BASE VIGÉSIMO PRIMERA. PENALIZACIONES.

1.- Las penalizaciones del agente urbanizador serán las generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



2.- Sin perjuicio de lo anterior, si el agente urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (Artículo 114.1.d) del RAE) con pérdida de la garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

BASE VIGESIMOSEGUNDA. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

A.- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las obligaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

B.- Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

C.- El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo.

BASE VIGESIMOTERCERA. RESOLUCIÓN.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE.

BASE VIGESIMOCUARTA. PRERROGATIVAS DE LAS ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los convenios y contratos, 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 presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

BASE VIGESIMOQUINTA. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia”.

A efectos de lo dispuesto en el art. 49 de la Ley de Bases del Régimen Local, se pone en conocimiento de la apertura de un plazo de exposición pública para que los interesados puedan presentar, en su caso, reclamaciones y sugerencias, en el plazo de treinta días hábiles a partir del siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Alcalde.

Anuncio número 696