

administración local

AYUNTAMIENTOS

BOLAÑOS DE CALATRAVA

Publicación de la aprobación definitiva de las bases del programa de Actuación Urbanizadora UA-31 “Casa Blanca”.

El Pleno del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava acordó en sesión celebrada con fecha 22 de marzo de 2021 aprobar inicialmente las Bases del Programa de Actuación Urbanizadora UA-31 “Casa Blanca”, tras la tramitación correspondiente, queda elevado a definitivo la aprobación de las referidas bases, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Bases para la formulación del programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Urbanizadora en suelo urbano no consolidado UA-31 “Casa Blanca” del POM de Bolaños de Calatrava.



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.dipuocr.es>

**Antecedentes:**

Se redacta este documento como parte integradora de la alternativa técnica para el desarrollo del ámbito del suelo urbano no consolidado de la UA-31 “Casa Blanca” definido en el POM del Ayto. de Bolaños de Calatrava, concretamente la parcela con referencia Catastral:

| <i>Referencia Catastral</i> | <i>Superficie</i> | <i>Clase</i> | <i>Uso</i> | <i>Programado</i> |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------|-------------------|
| 1464101VJ4016S0001KW | 27.301 | Urb.No Consolid. | Industrial | si |

El POM de Bolaños de Calatrava está aprobado definitivamente por la CPOTyU el 21 de abril de 2017.

El ámbito de actuación forma parte de la parcela, con Referencia catastral: 1464101VJ4016S0001KW cuyo tipo de suelo es urbano no consolidado conforma el ámbito de actuación de la propuesta de la UA-31 “Casa Blanca”.

En este PAU, se pretende desarrollar el ámbito de la Unidad de Actuación UA/ 31 sometido a operación de reforma interior (art. 45.3.A)b) del LOTAU, manteniendo las determinaciones de la ficha de ámbito en suelo urbano no consolidado del POM.

En virtud de lo establecido el art. 85 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, en adelante RAE-LOTAU en el que se establece el Procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta se podrá iniciar a instancias de persona interesada incluyendo una Alternativa técnica una propuesta de Bases para la adjudicación del programa.

En virtud de ello, se propone la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora a la UA-31 “Casa Blanca”, que se incluye como Anexo a la presente Alternativa Técnica.

BASE PRIMERA: OBJETO DE LAS BASES.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano No Consolidado UA-31 “CASA BLANCA” del POM de Bolaños de Calatrava.

BASE SEGUNDA: LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente documento de Bases se rige por la siguiente normativa:

-Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (LOTAU)

-Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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 (RAE).

-Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local (LRBRL)

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. (Ley 9/2017)

BASE TERCERA: Determinación del ámbito espacial de la Unidad de Actuación Urbanizadora del ámbito de Suelo urbano No Consolidado y su Ordenación Urbanística Aplicable.

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>

1. La Ordenación Urbanística Detallada y vigente aplicable a la Actuación Urbanizadora es la que se deriva de las características del Anteproyecto de Ordenación (Artículo 86-2-a) RAE-LOTAU), documento que, en cualquiera de los casos, figura como Anexo a estas Bases.

La propuesta de la unidad de actuación, es conforme la ficha de la UA-31 “Casa Blanca” para su desarrollo propuesta en el POM de Bolaños de Calatrava.

En la documentación anexa a estas Bases se muestra la ficha correspondiente a dicha UA-31 “Casa blanca”.

| FICHA DE ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | |
|--|----------------------------------|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO | | UA 31 Casa Blanca |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -3UNC | | Ámbito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3.A.1) del TRILOTAU) |
| C.- PLANO DE SITUACIÓN | | |
| | | |
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Regularizar situación consolidada sin ordenación. | | |
| D.2.- Superficie total del ámbito: | | 16118 m ² |
| D.3.- Uso mixtura: | | Industrial IND |
| D.4.- Edificabilidad del ámbito: | | 11283 m ² |
| D.5.- Densidad poblacional: | | 0 hab/ha |
| D.6.- Aprovechamiento consolidado: | | 11283 m ² |
| D.7.- Incremento de aprovechamiento: | | 0 m ² |
| D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan: | | 11283 m ² |
| D.9.- “Coolante” de participación en la carga de suelo dotacional: | | 16118 m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento): | | 10% o sea 0 |
| D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Deberá solicitarse por el urbanizador acceso y conexión a la red eléctrica de Unión Fenosa Distribución S.A., estando incluida tanto la gestión como los gastos de la modificación de la instalación eléctrica, en caso de ser necesaria, dentro de la urbanización del área o sector. El ámbito se desarrollará mediante Alternativa Técnica compuesta de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. O CONVENIO URBANÍSTICO Y ESTUDIO DE DETALLE | | |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento: | E.1.1. Zonas Verdes: | 1611,80 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos: | 805,90 m ² |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos: | 29 plazas |
| | E.1.4. Aparcamientos accesibles: | 1 plazas |
| | E.1.5. Red vial ordinaria: | A. verde m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | | A. verde m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: | | IND |
| E.4.- Observaciones: | | Primer estudio |
| Las cesiones locales se podrán materializar en el ámbito de la Ciudad Deportiva (UAU-cd). | | |

BASE CUARTA: Capacidad exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

A) Capacidad: 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 propietarias de los terrenos afectados y reúnan las

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.dipuocr.es>

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 el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

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 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.

BASE QUINTA. Solvencia técnica y financiera exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

1. La Solvencia Técnica o Profesional.

Se acreditará por los siguientes medios, que podrán ser cedidos por tercero, debiendo acompañar en tal caso, el documento de cesión de medios entre ambos:

a) Una relación de obras de urbanización ejecutadas en los últimos cinco años avaladas por certificados de buena ejecución emitidos por la autoridad competente, al menos tres. Estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término. Para acreditar este requisito de solvencia, el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución será igual o superior a 143.184,70 euros. (Art. 88.1.a Ley 9/2017)

b) 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 control de calidad, y su titulación compatible.

2. La Solvencia Económico-Financiera.

Se acreditará por los siguientes medios:

2.a) Volumen anual de negocios de quien se postule como agente urbanizador, y referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, que deberá ser superior a 306.824,36 euros. (Art. 87.3.a Ley 9/2017)

La acreditación de este requisito podrá realizarse mediante una de las dos formas siguientes:

1.- Aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

2.- Aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil.

2.b). Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al presupuesto de ejecución material de las obras descritas en la alternativa técnica.

2.c) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por el importe descrito en la letra a) de este apartado, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad. También podrá acreditar de esta manera su solvencia financiera cuando quien se postule como agente urbanizador sea el propietario del conjunto de los derechos sobre los terrenos de la actuación.

3. No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

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.

BASE SEXTA. Presentación y contenido de las ofertas.

Este procedimiento se regirá por lo establecido en los artículos 87 a 94 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.

Toda la documentación aportada por los particulares a este expediente será parte del procedimiento administrativo, por lo que estará excluida de la aplicación de la normativa en materia de propiedad intelectual, en virtud de lo previsto en el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

A)- Presentación de alternativas técnicas.

Aprobadas definitivamente estas Bases, la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio. En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos defectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se identificará al promotor de la actuación.
- d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 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.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el apartado 2 del artículo 118 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -LOTAU-, dando cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 106 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.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará

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.dipuocr.es>

titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad. La notificación contendrá la misma información que el edicto antes citado.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta en la misma forma antes referida.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Las alternativas técnicas presentadas serán de público conocimiento.

B).- Contenido de las alternativas técnicas.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación expresada en el artículo 76.1 del RAE, y de la demás documentación que exijan las presentes Bases, que es el siguiente:

a) El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento. No se admitirán variantes sobre la ordenación propuesta en el POM o, en su caso, propuesta de Ordenación que la complete o modifique sino únicamente desarrollo de la misma excepto la eliminación o modificación de trazados del viario propuesto. Es decir, deberán respetarse las definiciones existentes tanto de Ordenación Estructural (OE) como de Ordenación Detallada (OD) de la propuesta de ordenación del POM de Bolaños de Calatrava, estando permitida la eliminación o modificación del trazado de viario afecto por este PAU.

Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el planeamiento, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del mismo Texto Refundido.

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.

b) 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 vengán establecidos por el Plan o por el Programa.

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. Otros instrumentos de gestión urbanística como, los proyectos, estudios o informes complementarios que resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera de las Administraciones o compañías suministradoras de servicios de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

c) 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.

C).- Presentación de proposiciones jurídicos-económicas, acompañadas de convenio y de la documentación acreditativa de la capacidad y la solvencia.

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas técnicas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas junto con propuesta de convenio, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica. Si incumpliera lo descrito en este párrafo, serán rechazadas todas sus proposiciones presentadas.

La plica cerrada deberá contener de forma obligatoria la siguiente documentación correcta y completa:

- 1.- Proposición jurídico económica.
- 2.- Convenio.
- 3.- Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia.

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.

D).- Contenido de la proposición jurídico- económica y el convenio urbanístico.

La proposición jurídico- económica y el convenio, según corresponda, conjuntamente darán respuesta de forma clara y precisa a todos los criterios de adjudicación descritos en las presentes bases, aunque sea meramente para indicar que alguno de ellos no lo va a cumplir y que por lo tanto tal criterio obtendrá 0 puntos.

D.1) La proposición jurídico- económica tendrá el siguiente contenido:

a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

b) 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.

c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, también habrán de presentarse tales contratos.

d) Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora que corren a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, de acuerdo y al menos con el contenido establecido en el Artículo 115.1º del TRLOTAU, 38 del RAE y en las presentes Bases, con la descripción de los siguientes elementos económico financieros:

d.1) Presupuesto de la obra de urbanización:

1. Explanación y movimiento de tierras.

2. Demoliciones de construcciones e instalaciones.

3. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.

4. Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación

5. Mobiliario urbano.

6. Señalización.

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

8. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de depuración.

9. Sistema de evacuación de aguas pluviales

10. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

11. Red de alumbrado público.

12. Obras y/o costes necesarios para la conexión adecuada de las redes del sector a las redes generales municipales, existentes o no, indicando expresamente los costes derivados del enganche y suministro de las compañías suministradoras de electricidad, gas y agua, con indicación de las condiciones y plazos de materialización fijados por las compañías suministradoras.

13. Refuerzos de infraestructuras existentes.

14. Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.

15. Impuesto sobre el Valor Añadido, indicándose si se entiende incluido o excluido de los importes que se consignan.

En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios descompuestos.

d.2) Coste y definición del control de calidad de las obras de urbanización.

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.dipuocr.es>

d.3) Honorarios:

16. Coste de redacción de los distintos proyectos técnicos y demás instrumentos urbanísticos precisos, especificando el coste de cada uno de ellos e incluso de las diferentes partes en que los mismos se puedan descomponer. En el coste de cada uno de los proyectos y documentos a redactar se consideran incluidos y desglosados tanto los honorarios técnicos como jurídicos o de cualquier otra índole (topografía, delineación, evaluación ambiental, copias, etc.)

17. Coste de la dirección técnica de las obras.

18. Coste de coordinación de seguridad y salud de las obras.

d.4) Gastos de gestión: Gastos de gestión del urbanizador, desglosando cada uno de los gastos que conformen esta partida, y al menos:

19. Gastos de publicaciones, anuncios y notificaciones.

20. En su caso, gastos de protocolización notarial por utilización del procedimiento simplificado, así como de la reparcelación.

21. Gastos registrales por certificaciones, anotación de afecciones e inscripciones del proyecto de reparcelación.

22. En su caso, gastos de gestión en el cobro de cuotas de urbanización.

23. Gastos financieros.

d.5) Beneficio del urbanizador: Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores; sin que el beneficio del urbanizador propuesto pueda ser superior al 6% de los gastos del Programa.

d.6) Valoración fundamentada de las indemnizaciones que procedan a favor de personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. Igualmente, los costes de realojo de quienes tengan derecho al mismo; calculadas inicialmente y al menos, con arreglo a los datos catastrales existentes.

Cuando las indemnizaciones indicadas y, en concreto, las relativas a los costes por cese 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 TRLOTAU y en el RAE.

d.7) Cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.

La cantidad total a que asciendan los gastos de urbanización tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que le urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en los supuestos a que se refiere el art. 111 del RAE-LOTAU.

Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador 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.

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.

A los efectos de determinar la proporción o parte de 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.

e) Descripción de las afecciones de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los gastos de Urbanización, respecto de los cuales deberá inscribirse garantía real en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de diez días desde la adjudicación del Programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

f) Cuando las indemnizaciones descritas en el artículo 44.2 del Decreto 29/2011 no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso dentro de la proposición jurídico- económica, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de retasación de cargas.

g) Incidencia económica de los compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.

h) Coeficiente de Canje: Parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento del aprovechamiento materializable (aprovechamiento privativo) en los solares resultantes de la actuación, constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización en que el urbanizador asume, 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 retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido el número del art. 109 del RAE-LOTAU.

i) Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Tanto la determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

j) Precio de suelo a efectos de monetización de la cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Tanto la determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos y tipologías pormenorizadas a implantar.

El precio resultante del suelo lo será únicamente a efectos de determinar el referido coeficiente de canje. En todo caso, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusi-

va finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

k) Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, conforme a lo establecido en la letra g), indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

l) Garantía como mínimo de un 7% de los Gastos de Urbanización.

m) Hoja resumen de los datos económicos relevantes, en el que se dé respuesta a todos los criterios de adjudicación de la proposición jurídico-económica descritos en la Base Octava.

D.2.)- Contenido mínimo del convenio urbanístico.

El convenio que se presente determinará al menos las siguientes cuestiones: los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Las penalizaciones serán al menos las previstas en las presentes bases.

En concreto, en relación con los plazos, en el Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento. Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:

Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -LOTAU-, es decir, preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos. Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

Los plazos para la edificación, según lo previsto en el artículo 130 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -LOTAU-, no podrá exceder de veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, por haber finalizado la urbanización.

E.- Lugar y forma de presentación.

Toda la documentación de las ofertas que se aporte al presente procedimiento estará identificada (la plica cerrada en el exterior del sobre), con la indicación de la licitación del Programa de Actuación Urbanizadora al que concurre. Toda la documentación será firmada por el licitador o persona que lo represente, también deberá reflejarse el nombre y apellidos o razón social del proponente.

Las ofertas se presentarán en el registro de este Ayuntamiento sito en Plaza España número 1, dentro del plazo máximo previsto.

La presentación de la documentación podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, no obstante, si no se presentase en el registro del Ayuntamiento, el licitador deberá justificar al Municipio ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión de copia del resguardo en el registro presencial o electrónico del Ayuntamiento, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su re-

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.dipuocr.es>

presentante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma. Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el registro de entrada del Ayuntamiento haya recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del Registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida.

F.- Apertura de plicas de las proposiciones jurídico-económicas.

El acto de apertura de plicas se anunciará en el Tablón de edictos del Ayuntamiento. La apertura de plicas tendrá lugar en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas, o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo 89. Será un acto público ante al menos dos testigos, de su desarrollo y resultado se levantará acta por la Secretaría del Ayuntamiento.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos por cualquier ciudadano durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo al procedimiento descrito en el apartado 4 del artículo 108 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, pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial. Asimismo, para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrán ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (Artículo 109-2 del RAE) en este momento o bien, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU (salvo la excepción establecida en el Artículo 107-c) del RAE).

BASE SÉPTIMA. Aprobación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos (art. 93.1 del Decreto 29/2011):

a) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.

b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la

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.dipuocr.es>

Actividad Urbanística -LOTAU-, cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente en los términos permitidos por la letra a) del apartado 2 del artículo 86 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, o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso (art. 93.5 del Decreto 29/2011):

1. Aprobará la nueva ordenación.

Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante.

La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

2. Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora.

Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que se refiere la letra anterior en su párrafo segundo.

El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente (art. 94.1 del Decreto 29/2011).

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y

ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

BASE OCTAVA. Criterios objetivos de adjudicación de los programas de urbanización.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de estos criterios. El cálculo de la puntuación de cada criterio, cuando no tuviera una puntuación directa, se realizará por la aplicación de una mera regla de tres, en los términos que se describe para cada uno de ellos.

Alternativa técnica: máximo 40 puntos.

a. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación del ámbito de actuación. Máximo 15 puntos.

b. Introducción de mayor superficie de dotaciones públicas: Máximo 10 puntos.

c. Desarrollo completo de la UA, sin fragmentación: 5 puntos.

d. Presentación del proyecto de urbanización como parte de la alternativa técnica: 5 puntos.

e. Presentación del proyecto de reparcelación como parte de la alternativa técnica: 5 puntos.

f. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica: Máximo 5 puntos.

Proposición jurídico-económica: 60 puntos.

1. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo. Máximo 30 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 30 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H1 = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.

H = disponibilidad de suelo propuesto por el participante de la urbanización.

2. Menor porcentaje de beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.

H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.

3. Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

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.

4. Plazos menores para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = plazo menor propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

5. Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H1= mayor oferta propuesto por un participante.

H = oferta propuesta por el participante.

6. Mayor importe económico de garantía de cumplimiento. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = garantía propuesta por el participante.

H1 = mayor garantía propuesta por un participante.

7. Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo. Máximo 5 puntos.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 5 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H1 = mayor aportación propuesta por un participante.

H = aportación propuesta por el participante.

BASE NOVENA. Efectos de la aprobación de los programas de actuación urbanizadora.

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda y de la formalización del convenio.

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, según lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Actividad de Ejecución, 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 y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

3. En el plazo de 1 mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, previo depósito de la garantía por el adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

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

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.dipuocr.es>

BASE DÉCIMA. GARANTÍA DEL PROGRAMA.

Quien resulte adjudicatario de la condición de agente urbanizador tendrá que constituir en el plazo máximo de diez días desde la notificación por el Ayuntamiento de la adjudicación, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto de Contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

La garantía responderá de la correcta ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

La garantía se reintegrará o cancelará cuando haya transcurrido el plazo de garantía de un año tras la recepción conforme de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y de la inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación.

BASE UNDÉCIMA. 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 DUODÉCIMA. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

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

a) La presentación del Proyecto de Urbanización, si no se hubiere presentado junto con la alternativa técnica, deberá tener lugar en el plazo máximo de dos meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

b) El inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo máximo de un mes 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.

c) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento entregará copia a los propietarios afectados por la Actuación de una copia del PAU aprobado.

d) 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, 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) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un mes desde la Contratación de las Obras de Urbanización, 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.

f) Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo de cinco años como máximo desde su inicio. Las obras de urbanización podrán ejecutarse por fases, cada una de las fases propuestas y previa aceptación por los técnicos del Ayuntamiento deberán finalizar en el plazo de 2 años. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

g) Previa obtención de la preceptiva licencia municipal, podrán comenzar las obras de edificación simultáneamente con las obras de urbanización. Si bien en estos casos deberán cumplirse los requisitos previstos en el artículo 102.3 de la LOTAU, esto es:

Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

h) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

i) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

j) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

2. El Plazo 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).

BASE DECIMOTERCERA. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES.

En caso de infracción o incumplimiento de las estipulaciones establecidas en las presentes bases, de la alternativa técnica, proposición jurídico- económica y convenio, o en la normativa de aplicación, el Ayuntamiento realizará notificación al agente urbanizador, en la que se hará constar la anomalía detectada, dándole plazo de diez días para que presente alegaciones o realice las actuaciones instadas por el Ayuntamiento a fin de corregir la anomalía detectada.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de las estipulaciones establecidas en las presentes bases, de la alternativa técnica, proposición jurídico-económica y convenio, o en la normativa de aplicación y su falta de corrección tras el previo requerimiento del Ayuntamiento, podrá conllevar el inicio de expediente de imposición de penalidades, conforme al procedimiento legalmente establecido en la normativa de Contratos del Sector Público.

A).- Incumplimientos que pueden conllevar la imposición de penalidades.

Se consideran muy graves los siguientes incumplimientos:

a) No dar comienzo al inicio de las obras de urbanización excediendo el plazo máximo establecido en seis meses, por causa imputable al agente urbanizador.

b) Paralización de las obras de urbanización durante más de seis meses, por causa imputable al agente urbanizador.

c) Disponer de terreno destinado a un uso público a otro distinto.

d) Incumplimiento de las obligaciones laborales o de Seguridad Social con el personal que contrata para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

e) Incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental.

f) Dejar de mantener los requisitos de solvencia exigidos en estas Bases.

g) Incumplimiento cualesquiera de las características de la oferta vinculadas a los criterios de adjudicación.

h) Incumplimiento de las condiciones de subcontratación.

i) El incumplimiento de la normativa de protección de datos personales.

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.

j) La acumulación de tres faltas graves.

Se consideran graves los siguientes incumplimientos:

- No dar comienzo al inicio de las obras de urbanización excediendo el plazo máximo establecido, por causa imputable al agente urbanizador.
- Ejecución defectuosa o irregular de las obras descritas en el proyecto de urbanización aprobado y las órdenes de la Dirección Facultativa.
- Paralización de las obras de urbanización durante más de tres meses, salvo por causa de la Administración Pública, o de fuerza mayor.
- Incumplimiento de la obligación de indemnización de daños y perjuicios de su responsabilidad.
- La negativa por parte del adjudicatario a cumplimentar las órdenes singulares y requerimientos del Ayuntamiento sobre el cumplimiento del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Ceder, subarrendar o traspasar en todo, en parte la condición de agente urbanizador, sin previa autorización del Ayuntamiento.
- La acumulación de tres faltas leves.

Se considerará leve cualquier otro incumplimiento de las presentes bases, del programa de actuación urbanizadora o demás normativa de aplicación no mencionado anteriormente.

B).- Importe de las penalidades.

La cuantía de las penalidades será de hasta 200,00 euros, en el caso de infracciones leves; de 201,00 euros hasta 2.000,00 euros, para infracciones graves; y de 2.001,00 euros hasta un 10% del importe Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora descrito en la proposición jurídico- económica, IVA excluido, en el caso de infracciones muy graves.

Incurrir en un incumplimiento muy grave podrá además conllevar la resolución de la condición de agente urbanizador, con pérdida de la garantía.

C).- Consideraciones respecto al incumplimiento de plazos.

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 PAU, 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 0,3% 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.

D).- Procedimiento de imposición de penalidades.

Para la imposición de estas penalizaciones e indemnizaciones por incumplimientos, se seguirá un expediente contradictorio sumario, en el que se concederá al agente urbanizador un plazo de alegaciones de 5 días hábiles tras formularse la denuncia. Dichas alegaciones y el expediente de penalización será resuelto, previo informe del responsable municipal del servicio e informe jurídico, por el Sr. Alcalde o Concejales en quien delegue, resolución que pondrá fin a la vía administrativa.

El inicio del expediente para la imposición de estas penalidades por el Ayuntamiento se realizará en el momento en que tenga conocimiento de los hechos. No obstante, si se estima que el incumplimiento no va a afectar a la ejecución material del PAU de manera grave o que el inicio del expediente de penalización puede perjudicar más a la marcha de la ejecución del contrato que beneficiarla, podrá iniciarse dicho expediente en cualquier momento anterior a la terminación del plazo de garantía.

Las penalidades e indemnizaciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas y se liquidarán por el Ayuntamiento. Si ya no existiesen cantidades pendientes de pago, se podrán hacer efectivas contra la garantía definitiva y si ésta no alcanzase el montante de la penalización, se podrá reclamar por la vía administrativa de apremio por considerarse ingreso de derecho público.

Sin perjuicio de la imposición de penalidades en los supuestos de incumplimiento del contrato, de cumplimiento defectuoso o demora en la ejecución, en la que la penalidad impuesta no cubriera los daños causados al Ayuntamiento, se exigirá al contratista la indemnización que proceda por los daños y perjuicios causados.

BASE DECIMOCUARTA. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

A) El convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el Programa de Actuación Urbanizadora, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo prevenido en los artículos 135 y 136 del LOTAU y 181 a 185 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

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 Agente 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. En este sentido, el artículo 111 de la ley 9/2017 determina que la garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el programa de actuación urbanizadora, o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del agente urbanizador. El plazo de garantía será de un año desde la recepción conforme de las obras de urbanización.

BASE DECIMOQUINTA. RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

a) La muerte del urbanizador si fuera persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.

d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

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.dipuocr.es>

e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

f) La imposición de penalidad por incumplimiento muy grave, cuando así se derive del expediente de imposición de la penalidad.

g) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

h) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

i) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

j) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

k) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

El procedimiento finalizará mediante resolución del Pleno Corporativo que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos 115 y 116 del RAE. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

BASE DEDIMOSEXTA. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION.

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,

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.dipuocr.es>

de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

BASE DECIMOSÉPTIMA. CONTRATACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Si el agente urbanizador adjudicatario fuera el propietario de todos los derechos sobre los terrenos del ámbito de la actuación urbanizadora, podrá adjudicar la ejecución material de las obras de urbanización a cualquier persona suficientemente capacitada para la ejecución de las mismas, que reúna los requisitos de capacidad de obrar, así como de solvencia técnica y profesional exigidos en las presentes bases. En este caso, el agente urbanizador deberá comunicar al Ayuntamiento la identidad de la empresa constructora, acompañándola de la documentación acreditativa de su capacidad de obrar y solvencia exigidos en las presentes Bases.

También podrá realizarse en la forma prevista en el párrafo anterior cuando todos los propietarios de derechos sobre los terrenos del ámbito de actuación acrediten su conformidad con la adjudicación directa de las obras de urbanización por el agente urbanizador. Esta acreditación deberá realizarse de forma expresa mediante la presentación de solicitud en el registro del Ayuntamiento.

Si no se diera la situación prevista en el párrafo anterior, el agente urbanizador contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, con estricta sujeción a lo establecido en el artículo 104 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, de conformidad con el cual:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

a. Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

b. Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

c. Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

d. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

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.dipuocr.es>

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

Aún cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

BASE DECIMOCTAVA. CUMPLIMIENTO, RECEPCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

1.- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo prevenido en los artículos 135 y 136 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -LO-TAU-, y 181 a 185 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.

2.- Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 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.

BASE DECIMONOVENA: TRAMITACIÓN DE LAS BASES.

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local -LRBRL-. El acuerdo del Pleno Corporativo de aprobación inicial de las presentes Bases, determinará la iniciación del procedimiento.

BASE VIGÉSIMA: MODO DE IMPUGNACIÓN DE LAS BASES.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de aprobación definitiva, todo ello al amparo de lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 9/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; en relación con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

BASE VIGÉSIMO PRIMERA: 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; así como en el conjunto de la tramitación del presente expediente administrativo”.

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.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Bolaños de Calatrava, a 10 de junio de 2021.- El Concejal Delegado de Urbanismo y Obras, José Manuel Labrador Rubio.

Anuncio número 1927

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>