

administración local

AYUNTAMIENTOS

PUERTOLLANO

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2021 acordó aprobar inicialmente las Bases para la selección de Agente Urbanizador en el S-IV “El Abulagar”, así como abrir un período de información pública y audiencia a los interesados por un plazo de 30 días para la presentación de alegaciones, publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 27 de mayo de 2021, en el Boletín Oficial de la Provincia de 15 de abril de 2021, en el periódico Lanza de fecha 14 de junio 2021 y en el Boletín Oficial del Estado de 21 de junio de 2021, ante la imposibilidad de practicar la notificación a algunos propietarios afectados.

Durante el período de información pública se presentaron alegaciones por tres interesados, que fueron desestimadas por Acuerdo de Pleno de fecha 30 de septiembre de 2021.

Mediante el presente anuncio y de conformidad con el art. 86.4 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, vengo a publicar en el DOCM el acuerdo de aprobación definitiva de las bases técnicas para la selección de agente urbanizador del programa de actuación del S-IV “El Abulagar” y el contenido íntegro de las mismas, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y una breve reseña en el periódico Lanza.

El Acuerdo de Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 30 de septiembre de 2021, es el siguiente:

“Primero.- Desestimar la alegación formulada por D.A.M.S., según lo contemplado anteriormente.

Segundo.- Desestimar la alegación formulada por D.P.A.M., atendiendo a lo contemplado anteriormente.

Tercero.- Desestimar la alegación formulada por D.M.G.A.M., atendiendo a lo contemplado anteriormente.

Cuarto.- Aprobar con carácter definitivo las Bases para la selección del Agente Urbanizador en el PAU Abulagar, que aparecen como anexo.

Quinto.- Publicar el presente acuerdo de aprobación y el contenido íntegro de las bases que figuran en el anexo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 86.4 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, así como en el Boletín Oficial de la Provincia.

Sexto.- Abrir un periodo de información pública por plazo de 20 días para la presentación de las ofertas, que se publicará además e por los medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

Séptimo.- Notificar a los interesados del sector S-IV.”

Asimismo se procede a publicar el contenido íntegro de las Bases para la selección de agente urbanizador del PAU Abulagar S-IV.

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>

1. Bases para la selección de Agente Urbanizador del PAU ABulagar S-IV.
Generalidades.

La selección de urbanizador en cualquier desarrollo urbanístico ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases que regularan la adjudicación de Programas de urbanización.

Así el artículo 86.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE) dispone que la selección del urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que al efecto se apruebe, que habrán de ajustarse a los requisitos establecido en el TRLOTAU y en dicho Reglamento y, cuando en ellos no esté previsto expresamente, en la legislación sobre contratos del sector público y, en su caso, la del régimen local.

Dispone el artículo 86.3 del Decreto 29/2011 que las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido en las Ordenanzas Municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por otra parte el art.49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril dispone que la aprobación de las Ordenanzas Locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo máximo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

Antecedentes:

Relación de actuaciones realizadas:

- El PAU del Sector IV- El Abulagar fue aprobado definitivamente el 18 de Enero de 2007,
- El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente y ratificado el 2 de Abril de 2009.
- Con fecha 27 de Enero de 2011 se realizó una transmisión del Agente Urbanizador
- Con fecha 30 de Enero de 2020 se resuelve el convenio para la urbanización de este PAU.

De un total de 14.783.607,69 € de P.E.M. de las obras de urbanización faltan por ejecutar aproximadamente un 62% de las mismas, según informe técnico.

En virtud de ello el ayuntamiento de Puertollano redacta las presentes Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación urbanizadora Sector S-IV Abulagar.

Bases.

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 del Pau del Abulagar Sector S-IV.

Base Segunda: Legislación aplicable.

Las presentes Bases se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística 1/2010, de 18 de mayo, así como los reglamentos que la desarrolle, en concreto el de la Actividad de Ejecución (RAE), así como y supletoriamente por la normativa de contratación del Sector Público. También será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación reglamento de ejecución.

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 Tercera: Determinación del ámbito y ordenación urbanística aplicable.

El Plan Parcial del Sector IV Este, El Abulagar, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de Castilla La Mancha, el día 26 de diciembre de 2000.

El citado Plan Parcial fue modificado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 18 de enero de 2007.

El Sector IV El Abulagar está recogido en el Plan General de Puertollano como suelo urbanizable con las siguientes determinaciones:

Zona de Tolerancia Industrial	-TI-
Tipo de ordenación	Manzana cerrada o abierta y bloque exento
Uso Predominante	Residencial
Aprovechamiento máximo	1,0 m ² /m ²
Altura máxima de edificación	13,00 m
Número de plantas	4 y 5 (dependiendo de la manzana)

Base Cuarta: Determinaciones relativas al contenido técnico.

Las Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora se ajustarán al planeamiento en vigor, asumiendo los criterios de ordenación que aprobó en su día el Ayuntamiento de Puertollano.

Base Quinta: Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los Convenios y la Proposición Económica tendrán, como mínimo, el contenido establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

2. Propuesta de convenio urbanístico.

A suscribir en calidad de urbanizador por la persona adjudicataria con la Administración actuante y el propietario del suelo, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste.

No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

3. Proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.1 del TRLOTAU y el artículo 38 del RAE y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

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 los supuestos a que se refiere el artículo 111 del R.E.A. del TRLOTAU.

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.

* 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 urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado.

* Garantía, real o financiera, con un importe mínimo de un 7% de los Gastos de Urbanización.

* Desarrollo de las relaciones entre el Urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, debiendo ajustarse a lo contemplado en el proyecto de Reparcelación existente.

* Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

* Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponda sufragar a los propietarios.

Base sexta: Capacidad y solvencia para adquirir la condición de Agente Urbanizador.

1. Capacidad:

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 propietarias 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 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.

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.

2. Solvencia técnica y profesional.

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

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

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.

c) 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.

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

e) Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

f) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los últimos años.

g) 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.

3. Solvencia económico-financiera.

La Solvencia económica y financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

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

b) 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.

c) 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.

d) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

e) Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económica financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.

f) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Base Séptima: Presentación y contenido de las ofertas.

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. Las ofertas estarán integradas por dos sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

- Sobre A: 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 TRLO-TAU y RAE.

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

Base Octava: Criterios de adjudicación del programa.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de estos criterios.

Proposición jurídico-económica: Hasta 100 puntos:

* Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de quince puntos, otorgándose a la propuesta que establezca el menor tiempo 15 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción a los tiempos establecidos en las mismas.

* 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

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>

previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de quince puntos, otorgándose a la propuesta que establezca la menor carga 15 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción a las cargas establecidas en las mismas.

* Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del PAU justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expreso 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.

Se asignará a este hecho un total de 50 puntos, otorgándose los mismos a la propuesta que garantice el 90% del total de la propiedad del polígono.

* Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

Se asignará a este hecho un total de diez puntos, valorando numéricamente ambos criterios, otorgándose a la propuesta que otorgue las mayores garantías 10 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción al volumen de garantías propuestas.

* Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptualizado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo.

Se asignará a este hecho un total de diez puntos, otorgándose a la propuesta que proponga mayores aportaciones 10 puntos, y asignando al resto de propuestas en proporción al volumen de aportaciones repuestas.

Base Novena: Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.

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

En el plazo de quince días hábiles a partir de la notificación de la resolución de adjudicación de la Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del PAU Abulagar, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de reparcelación. 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 TRLOTAU, es decir, previéndose el inicio de su ejecución material dentro primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de transcurridos treinta meses desde su inicio.

Base Décima: Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas 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 TRLOTAU y 181 a 185 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

2. Serán causas de resolución del PAU, según establece el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

a) La muerte del urbanizador 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

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>

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.

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.

g) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.

h) Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Base Undécima: Procedimiento.

1. El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se ajustará al procedimiento establecido en el art. 114 del RAE.

2. 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 la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Base Duodécima: Contratación obras de urbanización.

El Agente Urbanizador adjudicado contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las reglas establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución.

Base Decimotercera: Modos de impugnación de las Bases.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre y 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Puertollano, 15 de octubre de 2021.- El Alcalde: Adolfo Muñiz Lorenzo.

Anuncio número 3546

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>