

V.- ANUNCIOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra (Toledo)

Anuncio de 26/04/2023, del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra (Toledo), sobre Acuerdo del Pleno de 20/03/2023, por el que se aprueban definitivamente las bases para la adjudicación de Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular a desarrollar en régimen de gestión indirecta. [2023/3896]

Habiéndose aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, las bases para la adjudicación de programa de actuación urbanizadora de iniciativa particular a desarrollar en régimen de gestión indirecta, para el desarrollo de la zona que afecta al Sector SSUi5 Toledano 49 actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva (transformación urbanizadora suelo urbanizable),

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 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. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento y a través de los correos electrónicos urbanismo@villaluengadelasagra.es y secretario@villaluengadelasagra.es.

Bases:

Base primera. Legislación aplicable.

Las presentes Bases se rigen por:

Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y sus modificaciones posteriores.
Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004) y sus modificaciones posteriores.
Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010) y sus modificaciones posteriores.
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. (DOCM 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.
Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.
Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 30.07.2004) y sus modificaciones posteriores.
Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y sus modificaciones posteriores.
Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril y sus modificaciones posteriores.

Demás legislación administrativa concordante.

El planeamiento vigente en Villaluenga de la Sagra es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 22 de julio de 1999, (DOCM 06/08/1999), que clasifica los terrenos afectados por el presente Proyecto como Suelo Rústico de Reserva.

Base segunda. Ámbito, superficie, información catastral y determinaciones urbanísticas.

El ámbito al que se refiere este proyecto tiene carácter continuo y está formado por varias parcelas, situada al norte del municipio de Villaluenga de la Sagra, con frente a la Autovía A-42, en el P.K. 49, margen oeste. Los datos del ámbito sobre el que se actúa son los siguientes:

Ubicación: Municipio de Villaluenga de la Sagra (Toledo)
Situación: A-42 P.K 49.000 margen derecho

Referencias Catastrales: Varias parcelas del Polígono nº 2 y Polígono nº 3, según ámbito de actuación.
Superficie total del ámbito de actuación propuesto: 444.940,56 m²
Clasificación de Suelo: Suelo Rústico en el POM de Villaluenga de la Sagra.

La delimitación del ámbito propuesto queda definida por las protecciones naturales y de carreteras que existen en la zona. Obteniendo un suelo de actuación que se corresponde a la meseta existente.

Información catastral

El proyecto está conformado por varias fincas registrales y catastrales, incluido si existe algún tipo de edificación en cada una de las parcelas.

Determinaciones urbanísticas

Con fecha 28 de Julio de 2022, el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación de la Consulta previa actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva. Revisión 1. Sector SSUi5 "Toledano 49".

La ordenación sobre la que se ha aprobado la viabilidad del sector es la siguiente:

El acceso al presente proyecto se plantea por una nueva Rotonda a ejecutar en la margen derecha de la A-42, concretamente en el puente elevado del acceso a Villaluenga de la Sagra. Para ello se tramitará con la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha una autorización para la ejecución de dicha infraestructura que actuará como elemento vertebrador del territorio, mejorando la seguridad vial y el tráfico del acceso al conjunto. Existirá un segundo acceso por la Carretera de Recas (TO-4440-V). El acceso al presente proyecto desde esta carretera se plantea por una nueva Vía de Servicio a ejecutar en la margen de dicha carretera. El presente desarrollo asumirá la financiación y ejecución de dicha Vía de Servicio.

En cuanto a las redes de infraestructuras, el sector tiene garantizado el saneamiento, ya que la empresa Urbiter ha participado en la construcción de un colector de saneamiento que discurre desde el ámbito de actuación hasta la EDAR municipal para aguas residuales, de ahí a través de un emisario hasta la EDAR mancomunada. Dichas obras están recogidas en un convenio realizado con el Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga. Así mismo tiene garantizado el suministro de agua, ya que igualmente la empresa ha participado en la construcción de una red de abastecimiento de agua que discurre desde el ámbito de actuación hasta el depósito municipal de aguas. Dichas obras están recogidas en un convenio realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga y varios promotores.

La tipología industrial prevista es la de gran plataforma logística que se articula en única parcela central a desarrollar mediante estudio de detalle posteriormente.

determinación de la ordenación estructural		
industrial	propuesto	exigido
superficie total (con s.g)	453.359,92 m ²	
superficie de sistemas	10.449,87 m ²	
superficie del ámbito (total)	442.910,05 m ²	
uso mayoritario	industrial	industrial
edificabilidad del ámbito	312.818,34 m ²	
densidad poblacional	0 habitantes / ha	0 habitantes / ha
área de reparto	0,69 m ² /m ²	cumple
porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10%	31.281,83 m ²	10 %
determinación de la ordenación detallada		
1.- reservas de suelo para sistemas locales:		
1.1 zonas verdes	45.086,14 m ²	mínimo 2/3 del 15% de la superficie del ámbito. mínimo
1.2 equipamientos	22.146,52 m ²	15% superficie del ámbito, de los cuales 2/3 para zona verde
1.3 aparcamientos (públicos)	1.565 plazas publicas 783 plazas privadas	1 plaza privada / 200 m ² c publicas= 50% de las privadas
1.4 red viaria		se ajusta a las tipologías previstas en el planeamiento
2.- superficie suelo neto industrial	329.278,31 m ²	
2.1 superficie suelo industrial privativo		
2.2 superficie suelo industrial cesión	31.281,83 m ²	monetización/cesión
3.- usos característicos		
3.1 uso principal	industrial y almacén	industrial
3.2 usos compatibles	residencial, dotacional, terciario de oficinas, terciario comercial, terciario recreativo, almacén, garaje y aparcamiento, estaciones de servicio.	

Estas superficies podrán ajustarse del estudio más exhaustivo a presentar en el Plan Parcial.

Base tercera. Determinaciones relativas al contenido técnico.

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá, en relación con el apartado 1 del artículo 76 del Raelotau, el siguiente contenido:

- Plan Parcial de Mejora de Mejora del Sector Industrial Logístico SSUi5 "Toledano 49".
- Proyecto de Urbanización.

Base cuarta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los convenios y las proposiciones jurídico-económicas tendrán, como mínimo, el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del Raelotau, que comprenderá:

-Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, 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 de las fincas, 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.

-Se fijará el compromiso para la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación de conformidad con los artículos 23 y siguientes del 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.

-Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

Acreditación de la titularidad 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 y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y del pago de los gastos de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del Raelotau, identificando individualizadamente y como mínimo, el Presupuesto de ejecución material en presupuesto detallado, los gastos generales, el beneficio del urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.

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 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.

Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente urbanizador o los propietarios.

Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al agente urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Precio del suelo a efectos del cambio aplicable cuando proceda la retribución en terrenos, que deberá estar justificado en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

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 corresponde sufragar a los propietarios. Garantía financiera o real, de un siete por ciento (7%) como mínimo, del presupuesto del coste de ejecución material por contrata de las obras de urbanización.

Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

Indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

Base quinta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.

Se ajustará a lo establecido en los artículos 87 a 94 del Raelotau.

1. Inicio: Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas.

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la Alcaldesa 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 efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación 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 Raelotau.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 TRLOTAU, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 Raelotau, de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

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 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 Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación

del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto.

La notificación contendrá la misma información que el edicto.

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.

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 alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación recogida en el número 1 del artículo 76 Raelotau, y del resto de documentación contemplada en estas Bases.

2. Prórrogas del periodo de información pública y presentación de alternativas técnicas.

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

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.

3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, 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.

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su

contenido. El licitador deberá justificar al Ayuntamiento, ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la Identificación de la persona remitente y de su representante, 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 órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, el registro municipal expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Las ofertas estarán integradas por tres 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: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.

Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica, que se presentará en sobre cerrado.

Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, que se presentará en sobre cerrado.

4. Apertura de plicas.

El acto de apertura de plicas se celebrará 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 nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos 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, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización y abono de las cantidades sufragadas.

5. Plazo para la aprobación municipal de los PAUs en gestión indirecta.

El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno, o el órgano que resulte competente en su caso, resuelvan 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.

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.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística propuesto y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

6. Aprobación municipal condicionada.

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 sobrecostos 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 sexta. Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

1. 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 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.

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.

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.

2. Solvencia técnica y financiera.

La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios, si bien, para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por propietarios mayoritarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, bastará la acreditación del requisito reseñado en el apartado 2:

2.1. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluyan importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente si es distinto de la administración actuante del presente ámbito o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una relación del empresario.

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

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

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

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

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

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

3. Solvencia Económico-Financiera.

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

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

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

3.3. Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponible en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

3.4. Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económico financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos o informaciones registrales de propiedad de los terrenos.

No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, salvo que el concurso incluyera la selección conjunta de Urbanizador y Contratista de Obras con capacidad suficiente para la ejecución de las mismas, en los términos establecidos en los Artículos 86-2d) y 104-2 del RAE.

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 medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad

Base séptima. Evaluación Ambiental.

Se deberá aportar la documentación correspondiente en aplicación de la legislación Medioambiental, para la tramitación del expediente de evaluación ambiental como modificación del planeamiento, al reclasificar suelo rústico.

En cuanto al Proyecto de Urbanización, deberá someterse al procedimiento de evaluación que se exija en aplicación de la normativa vigente.

Base octava. Criterios de adjudicación del programa.

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

1. Con respecto a la Alternativa Técnica: Se establecen los siguientes criterios con un máximo de cien (100) puntos, divididos en los siguientes apartados:

- a) Mayor idoneidad de la solución propuesta para la integración en la malla y disponibilidad de infraestructuras urbanas del ámbito de actuación propuesto (entre 1 y 50 puntos).
- b) Mayor calidad en el espacio público y las zonas verdes resultantes (entre 1 y 25 puntos).
- c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución (entre 1 y 25 puntos).

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

2. Con respecto a la Proposición Jurídico-Económica: Se establecen los siguientes criterios con un máximo de cien (100) puntos, divididos en los siguientes apartados:

a) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 10 \times H/H1$ dónde:

P = número total de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante, en meses. H1 = plazo propuesto por el participante, en meses.

b) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación, se valorará con un máximo de veinte (20) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 20 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante. H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.

c) 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, se valorará con un máximo de diez (10) puntos.

Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 10 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante. H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

d) 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, que se valorará con un máximo de cuarenta (40) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 40 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante, en % sobre el total. H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante, en % sobre el total.

e) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización, que se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 10 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = mayor oferta propuesta por un participante. H1 = oferta propuesta por el participante.

f) Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización, que se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $P = 10 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = mejor sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante. H1 = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante.

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

Base novena. Condiciones de aprobación y adjudicación y desarrollo del Programa.

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, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

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 Raelotau, 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, incluido el Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

A partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al 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 Raelotau.

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, 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 TRLOTAU, previendo 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 reparcelación deberán respetar éstos.

Base décima. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.

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 establecido en los artículos 135 y 136 TRLOTAU y los artículos 181 al 185 Raelotau.

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

- a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que el Ayuntamiento 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, el Ayuntamiento 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.
- f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.
- g) Aquellas 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Informes técnico y jurídico del Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días.

- d) 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.
- e) 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 de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos 115 y siguientes del Raelotau. La resolución que declare la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora 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 previsto en la legislación contractual del sector público para los expedientes de resolución contractual.

El Ayuntamiento ostentará todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Base undécima. 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. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. El anuncio de las Bases se publicará en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo y por medio electrónico que permita el acceso al mismo sin restricciones de cualquier ciudadano.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
- d) La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

Base duodécima. Contratación obras de urbanización.

Si el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del Raelotau:

- 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:

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.

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 cerrados, 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.

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.

Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento, 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.

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. El Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada al Ayuntamiento 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 regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

De acuerdo con el artículo 104.2 Raelotau, lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad y solvencia para ello, establecidos en las Bases, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

Aun 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 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, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Villaluenga de la Sagra, 26 de abril de 2023

El Alcalde
CARLOS CASARRUBIOS RUIZ