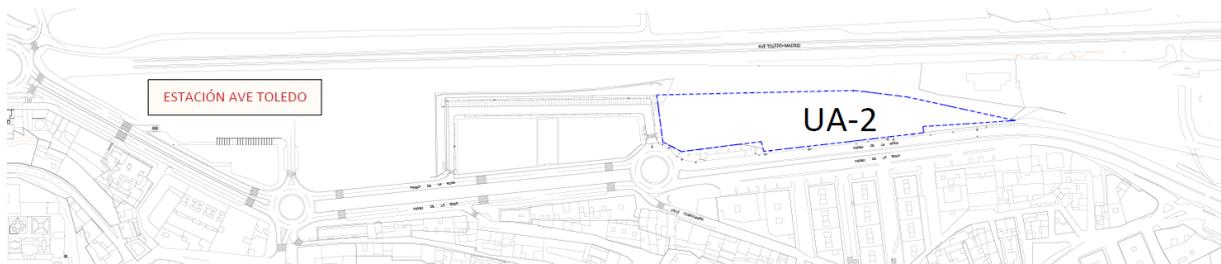


PROPUESTA DE BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD FERROVIARIA UA-2 ADIF, EN EL BARRIO DE SANTA BÁRBARA, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO

OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

Esta propuesta de bases se redacta de oficio por el Ayuntamiento, según lo dispuesto en el artículo 85.1 a) 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 de Castilla-la Mancha (en adelante RAELOTAU), para establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta de la unidad de suelo urbano UA-2 ADIF, en el barrio de Santa Bárbara, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.



PROPUESTA DE BASES

Base primera. Legislación aplicable.

Las presentes Bases se rigen por:

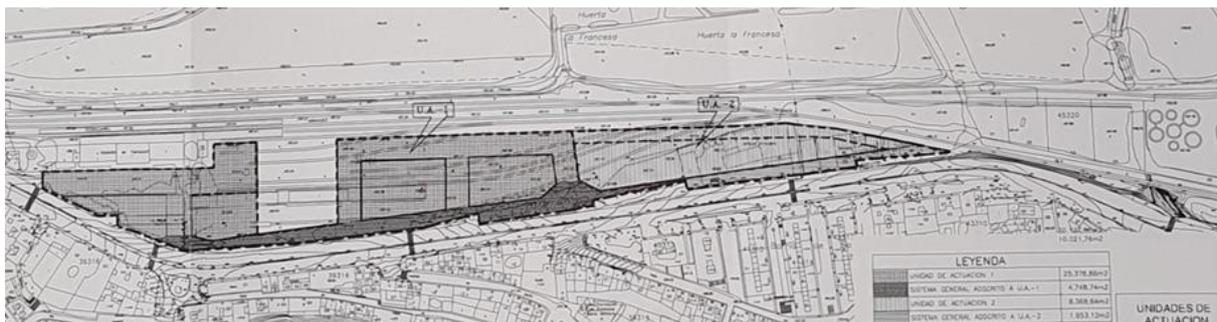
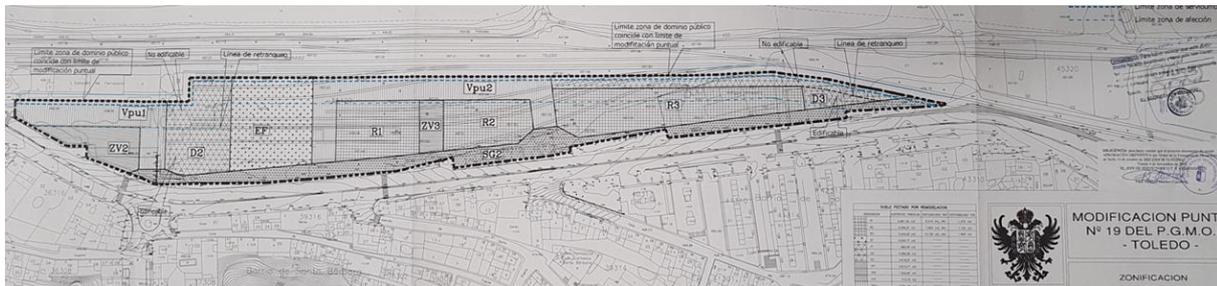
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de 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 municipal vigente es el recogido en la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada definitivamente por Orden 197 de la Consejería de Fomento de 21 de diciembre de 2018, (DOCM 28/12/2018 y BOP 11/01/2019) y, en cuanto al ámbito en cuestión, la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002) e incorporada a la citada MP 28, estableció la ordenación de la zona, definiendo la unidad sus parámetros.

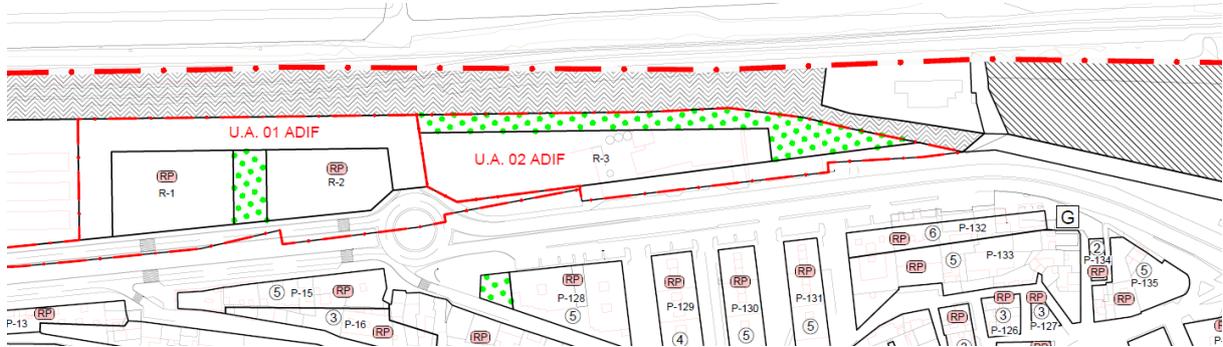
Base segunda. Ámbito, superficie, información catastral y determinaciones urbanísticas.

El ámbito de actuación comprende la unidad de actuación UA 2 de suelo urbano residencial delimitada en la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana entre el Paseo de la Rosa y la línea del AVE, en el barrio de Santa Bárbara.



HASH DEL CERTIFICADO: EA97BE444505D7918019B659A5F8161BE3A47915
 6CADAE21C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B
 FECHA DE FIRMA: 19/04/2022
 20/04/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Jefatura de Servicio de Planeamiento, Gestión y Ejecución
 Jefa del Área de Urbanismo
 NOMBRE: BEATRIZ DIEZ FERNÁNDEZ
 Virginia Cavia Cuesta
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26485BB92201D5C4798

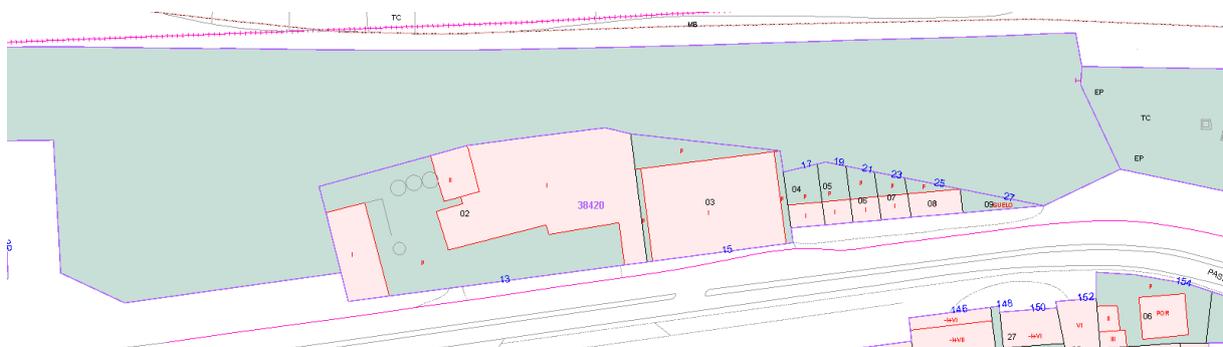
Esta ordenación se incorporó en la vigente Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, plano 12 P, Santa Bárbara:



La delimitación, por tanto, es la recogida en el planeamiento vigente, abarcando una superficie de 10.223,15 m².



Las parcelas catastrales y superficies afectadas son las siguientes:



HASH DEL CERTIFICADO:
EA97BE444505D7918019B659A5F8161BE3A47915
6CADAE21C3B29D443FEB8A853957745B6A446C9B

FECHA DE FIRMA:
19/04/2022
20/04/2022

FECHA DE VERIFICACIÓN: 45071IDD0C26485BB92201D5C4798

PUESTO DE TRABAJO:
Jefatura de Servicio de Planeamiento, Gestión y Ejecución
Jefa del Área de Urbanismo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C26485BB92201D5C4798

NOMBRE:
BEATRIZ DIEZ FERNÁNDEZ
Virginia Cavia Cuesta

REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA
01	PASEO DE LA ROSA ,Nº1	3842001VK1133B0001BA		35.377,00	4.222,15
02	PASEO DE LA ROSA ,Nº13	3842002VK1143S0001YH		3.715,00	3.715,00
03	PASEO DE LA ROSA ,Nº15	3842003VK1143S0001GH		1.463,00	1.463,00
04	PASEO DE LA ROSA ,Nº17	3842004VK1143S0001QH		182,00	182,00
05	PASEO DE LA ROSA ,Nº19	3842005VK1143S0001PH		153,00	153,00
06	PASEO DE LA ROSA ,Nº21	3842006VK1143S0001LH		132,00	132,00
07	PASEO DE LA ROSA ,Nº23	3842007VK1143S0001TH		118,00	118,00
08	PASEO DE LA ROSA ,Nº25	3842008VK1143S0001FH		151,00	151,00
09	PASEO DE LA ROSA ,Nº27	3842009VK1143S0001MH		87,00	87,00
TOTAL				41.378,00	10.223,15

Las determinaciones urbanísticas son las establecidas en la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, que estableció la ordenación detallada, por lo que el Programa de Actuación Urbanizadora deberá asumir la ordenación establecida para la unidad, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberá eliminar la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar si bien, permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado o actividades artesanales como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

La edificabilidad total de la parcela R-3 resultante de la unidad es de 13.645 m², que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

- Igualmente, se deberá eliminar la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su exposición de motivos incluye:

"En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento,

garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial."

La ordenación aprobada de la unidad es la siguiente:



Como ya se ha indicado, la edificabilidad total de la unidad, es la edificabilidad de la parcela R-3 resultante, 13.645 m², que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

Se deberán ceder tanto las superficies de suelo de zonas verdes y dotaciones como el 10% del aprovechamiento lucrativo.

La alternativa técnica contendrá:

- Documento de ordenación, debiéndose presentar el refundido con las consideraciones anteriores.
- Proyecto de Urbanización.

Base tercera. Determinaciones relativas al contenido técnico.

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU que comprenderá:

- a) Plan Especial de Reforma Interior que refunda la ordenación actual con las consideraciones establecidas en estas bases.
- b) 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:

a) 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.

b) 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. Dentro de estos gastos se deberán incluir los correspondientes a las indemnizaciones y/o derribos de las edificaciones existentes en el ámbito, tal y como especificaba la MP 19 del PGMOU.
- 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.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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

concurstantes. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

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

6.1. 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.

6.2. 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:

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

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

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

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

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

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

6.3. Solvencia Económico-Financiera.

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

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

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

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

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.

De acuerdo con la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, no es necesario que el Programa se someta al procedimiento de evaluación de los planes, al desarrollar una ordenación previamente establecida en suelo urbano.

Tampoco se estima que sea necesario el procedimiento de evaluación del Proyecto de Urbanización, dado el que el mismo se limita a completar el ancho del Paseo de la Rosa y al ajardinamiento de la zona verde lateral y trasera la parcela R-3, si bien, se realizará consulta a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible al respecto.

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.

Con respecto a la Alternativa Técnica.

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 urbana y el cumplimiento de los objetivos especificados en estas bases para el ámbito de actuación propuesto (entre 1 y 40 puntos).
- b) Mayor calidad en el espacio público y las zonas verdes resultantes (entre 1 y 30 puntos).
- c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución (entre 1 y 30 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.

Con respecto a la Proposición Jurídico Económica.

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.
H1 = plazo propuesto por el participante.
- 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 treinta (30) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:
- $P = 30 \times H/H1$
- dónde:
P = número de puntos.
H = disponibilidad de suelo propuesto por el participante, en % sobre el total de la superficie de la unidad.
H1 = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante, en % sobre el total de la superficie de la unidad.
- e) Mayor/mejor 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 entre cero (0) y diez (10) puntos.

- f) Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización, que se valorará entre cero (0) y diez (10) puntos.
- g) Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, como, por ejemplo, aportaciones al patrimonio público del suelo, que se valorará entre cero (0) y diez (10) puntos.

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 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.

El Proyecto de Urbanización forma parte de la alternativa técnica del PAU, por lo que se deberá presentar junto con el PERI para su tramitación en el programa.

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 **tres años** desde su inicio.
- Por causas excepcionales el Ayuntamiento podrá aprobar la ampliación del plazo al máximo de 5 años.

- 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 si fuera 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 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.
- 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.