

**BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DE PROGRAMA DE
ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR**

ÁMBITO DENOMINADO “SECTOR PAU PALACIO”

CONSULTA PREVIA PLENO 26/09/2024

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO

BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR ÁMBITO DENOMINADO “SECTOR PAU PALACIO”. CONSULTA PREVIA PLENO 26/09/2024. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO

INDICE

1. Justificación y objeto de estas bases

2. Emplazamiento

BASES

- Primera. Objeto.
- Segunda. Legislación aplicable.
- Tercera. Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas.
- Cuarta. Determinaciones relativas al contenido técnico.
- Quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.
- Sexta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.
- Séptima. Capacidad y solvencia exigida para adquirir a condición de agente urbanizador.
- Octava. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Novena. Criterios de adjudicación del programa
- Décima. Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.
- Undécima. Plazos de ejecución del Programa.
- Duodécima. Penalidades
- Decimotercera. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.
- Decimocuarta. Tramitación de las Bases.
- Decimoquinta. Contratación obras de urbanización.
- Decimosexta. Modos de impugnación de las Bases.

BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DENOMINADO “SECTOR PAU PALACIO”. CONSULTA PREVIA PLENO 26/09/2024. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO.

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE ESTAS BASES

El presente documento se redacta según lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, para iniciar la tramitación por gestión indirecta del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito denominado “SECTOR PAU PALACIO”, delimitado mediante aprobación de consulta previa mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Toledo de 26 de septiembre de 2024 (SECTOR PAU PALACIO), y para su integración en el **Plan General de Ordenacion Urbana Municipal** (en adelante PGOUM) de **Toledo**.

El apartado 1 de dicho artículo 85 establece que el procedimiento de aprobación se puede iniciar de oficio por la Administración municipal mediante la aprobación de las bases reguladoras. Igualmente, el apartado 2 del citado artículo 85 otorga a los aspirantes a Agente Urbanizador, en el caso de su inexistencia previa, **la facultad de presentar junto a la Alternativa Técnica, una Propuesta de Bases Reguladoras para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.**

Las presentes bases pueden ser objeto de aprobación inicial por parte del Pleno de la Corporación y sometidas a información pública, así como una vez aprobadas definitivamente, la alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y por Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante RAELOTAU), alternativa a la que deberá acompañarse acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

2. EMPLAZAMIENTO

El ámbito del Sector PAU PALACIO se localiza aproximadamente en la zona centro del Término Municipal de Toledo, concretamente al noroeste del Casco Histórico Toledo, en un suelo rústico de reserva ubicado entre dos barrios diferentes existentes de la ciudad..

El ámbito del Sector PAU PALACIO ha quedado definitivamente delimitado y concretadas sus determinaciones y parámetros urbanísticos mediante la aprobación de la Consulta Previa aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024.

El límite del ámbito de actuación otorga al sector una forma trapezoidal irregular, con una superficie de 181.716,05 m², definida por los siguientes linderos existentes:

- La Vía de circunvalación TO – 21 al norte.
- La Avenida Adolfo Suárez al sur.
- La calle de los Concilios al este.
- La línea de dominio público hidráulico del arroyo de la Era procedente del Estudio de Inundabilidad del mismo al oeste (situado delante de la tapia del Observatorio Geofísico).

En el Plan Parcial de Mejora que forme parte de la Alternativa Técnica que se proponga, se elaborará teniendo en cuenta las precisiones y conclusiones de un Estudio de Inundabilidad del arroyo de la Era, que necesariamente habrá de aportarse con la documentación al PAU, para así adecuar el límite oeste a la línea de dominio público hidráulico del mismo, delimitando así la superficie total concreta del ámbito de actuación objeto de clasificación y ordenación.



Ubicación del ámbito de actuación en relación al término municipal de Toledo
Instituto Geográfico Nacional (2024)



Situación actual de los suelos



Plano 2PA del PGOUM

BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DENOMINADO “SECTOR PAU PALACIO”. CONSULTA PREVIA PLENO 26/09/2024. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO.

Base primera. Objeto.

Las presentes Bases son redactadas para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito del Sector PAU PALACIO del PGOUM de Toledo, posibilitado su desarrollo en cumplimiento de las previsiones del PGOUM. El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que se formule para el desarrollo del SECTOR PAU PALACIO que modifica el PGOUM de Toledo deberá tener por objeto la ejecución de la urbanización y la gestión del mismo.

Base segunda. Legislación aplicable.

Las presentes Bases se rigen por:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 06.03.2023), y sus modificaciones posteriores (TRLOTAU).
- 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.(RP)
- 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).
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011), y sus modificaciones posteriores.(RAELOTAU)
- 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.(RDU)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y sus modificaciones posteriores.(TRLRU)
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público, y sus modificaciones posteriores.(LCSP)
- Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, y sus modificaciones posteriores
- Demás legislación administrativa concordante y en vigor al tiempo de tramitación del expediente.
- Plan General de Ordenación Urbana Municipal (PGOUM) de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (DOCM 18.11.1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (DOCM 04.08.1987), y sus modificaciones posteriores.

Base tercera. Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas.

La superficie del ámbito de actuación asciende a 181.716,05 m² según la consulta previa aprobada, si bien, el desarrollo podrá concretar y ajustar la superficie a los límites físicos existentes como consecuencia de la medición real o topográfica, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación, en especial, el estudio hidrológico que defina al detalle el dominio público hidráulico del Arroyo de la Era y que motiven cambios en la ordenación y delimitación del ámbito, sin que en el caso de las cesiones obligatorias, puedan ser inferiores las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 21 RP y 31 TRLOTAU.

El ámbito del Sector PAU PALACIO ha quedado definitivamente delimitado y concretadas sus determinaciones y parámetros urbanísticos mediante la aprobación de la Consulta Previa aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024.

El límite del ámbito de actuación otorga al sector una forma trapezoidal irregular, con una superficie de 181.716,05 m² según la consulta previa aprobada, definida por los siguientes linderos existentes:

- La Vía de circunvalación TO – 21 al norte.
- La Avenida Adolfo Suárez al sur.
- La calle de los Concilios al este.
- La línea de dominio público hidráulico del arroyo de la Era procedente del Estudio de Inundabilidad del mismo al oeste (situado delante de la tapia del Observatorio Geofísico).

Los documentos que se presenten de Plan Parcial de Mejora, por tanto, modificará el P.G.M.O.U. vigente en Toledo, manteniendo la ordenación estructural de la Consulta Previa aprobada y otorgando una ordenación detallada que la complementa, completándola, para así legitimar la actividad de su ejecución situando los emplazamientos del suelo destinado al uso global planteado y a las reservas de suelo dotacional de equipamiento y zonas verdes.

La unidad cuenta con las siguientes determinaciones, según el Plan General de Ordenación Urbana Municipal y el contenido de la consulta previa aprobada:

- El ámbito objeto de este Plan Parcial de Mejora está clasificado como Suelo No Urbanizable de acuerdo con el plano 2Pa Clasificación del suelo del Refundido de noviembre de 2018 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, semejable a la clasificación de Suelo Rústico de Reserva establecida en el TRLOTAU.
- El desarrollo del ámbito debe tener en cuenta la existencia e influencia del Arroyo de la Era, el Arroyo de la Fuente Juana y el Río Tajo. Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- El sector cuenta con una afección arqueológica derivada del documento de Carta Arqueológica del Término Municipal de Toledo. En el mismo, se sitúan dos áreas:
 - o Área de protección arqueológica A.74, denominada Tabordo-Buenavista.
 - o Área de prevención arqueológica B.33, denominada Terraza Buenavistapara

Por tanto, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico aprobado por resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha y lo que ésta determine al respecto de la actuación.

- Deberá solventar la conexión con las redes e infraestructuras de servicios existentes que den servicio al Sector.
- El planeamiento que se proponga sobre el ámbito deberá tener como objetivos:
 - o Ajustarse a la realidad del término municipal, permitiendo la creación de nuevo suelo urbanizable residencial inexistente en la actualidad con la nulidad del POM de 2007, dotando a la ciudad de un tipo de suelo carente que permitirá la construcción de nuevas viviendas, ampliando la oferta.
 - o Dotar de una continuidad natural y racional al suelo urbano del municipio creando un nuevo Sector en el planeamiento e integrar unos terrenos cuyo desarrollo ya se ha previsto en sendas ocasiones en el pasado.
 - o Completar la trama urbana de la ciudad eliminando grandes zonas de suelo vacías y sin uso que actúan como barreras físicas e impiden la conexión peatonal entre ellas, favoreciendo un crecimiento lógico de la ciudad que cosa barrios asentados aislados entre ellos como es el caso de la relación entre La Legua, Valparaíso, Tres Culturas y Buenavista.
 - o Satisfacer la demanda de áreas de esparcimiento y recreo, equipamientos o zonas verdes de la ciudad, especialmente de la zona que gira alrededor de la Calle Concilios de Toledo (consolidada y carente de ellos), mediante las cesiones necesarias a formalizar como Sistema General de Zonas Verdes o Sistemas Locales Dotacionales de Equipamientos o Zonas Verdes.
 - o Aprovechar los elementos urbanos e infraestructuras existentes como la Avenida Adolfo Suarez (exterior al ámbito) o el vial que comunica la Avenida Adolfo Suarez y la TO-21, generando los trazados mínimos necesarios para facilitar el acceso a

todos los usos previstos, integrando y conectando el sector con el entorno más inmediato, permitiendo ofrecer alternativas a nivel de movilidad y adaptarse, en la medida de lo posible a la topografía existente.

- El producto inmobiliario principal debe ser residencial plurifamiliar en altura, con el objeto de liberar suelo de la urbanización y mantener vegetación, restos arqueológicos y el suelo con el tratamiento más natural posible, aprovechando los cambios de cota y la configuración del terreno para hacer viviendas en altura, pudiendo plantear el aprovechamiento del uso las cubiertas-terrazas de las edificaciones para la creación de extensiones del espacio para su posible uso, si bien de propiedad privada, a modo de miradores y zonas de ocio, potenciando la excepcional vista existente hacia la ciudad y el valle fluvial, así como la orientación sur de la ladera.
 - La ordenación se deberá justificar teniendo en cuenta el potencial natural del terreno tanto por vegetación como por restos arqueológicos, configuración, relación y conexión con el río, trabajando tanto en planta como en sección o perspectiva, estableciendo la ordenación con las cotas, altura, barrancos, carreteras, río, vistas, orientación, soleamiento, vegetación, restos arqueológicos y demás elementos tanto naturales como artificiales propuestos.
- Deberá prever el porcentaje de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo regulado en el artículo 68.2 del TRLOTAU, que queda establecido y como aportación suplementaria al patrimonio público de suelo, en la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 15% porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el nuevo sector, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico
 - Deberá disponerse por parte del urbanizador, para su aportación al patrimonio municipal, de la parcela con referencia catastral 45900A074000040000XE con una superficie de 7.205 m², proceder a su cesión para espacios públicos y la creación un parque lineal fluvial público.
 - De acuerdo con el apartado 8 del artículo 19 Determinaciones de la ordenación estructural (OE) del RPLOTAU, se destinará el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial plurifamiliar total a edificabilidad residencial plurifamiliar de protección.
 - Se podrán señalar áreas del Sector que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle, referidas a manzanas completas e independientes, que podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable, ni modificar la ordenanza del Plan Parcial que se apruebe, y justificando que no se reducen las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, así como que no se altera el uso global (salvo que se atribuya a un uso dotacional público), ni se aumenta el aprovechamiento urbanístico, y que no se prevé o autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
 - Deberá tenerse en cuenta respecto al número de aparcamientos con carácter privado, se debe cumplir lo marcado en el apartado 1.d) del artículo 31 del TRLOTAU y en el apartado 5.1º.b) del artículo 22 del RPLOTAU.

RESUMEN DE DETERMINACIONES:

- El Sector constituye un Área de reparto independiente.
- Las cesiones serán las indicadas en el RP del TRLOTAU y como mínimo las señaladas en la ficha.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos y planimétricos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con los informes preceptivos por las afecciones sectoriales.
- Coeficientes de uso: Residencial Plurifamiliar Libre: 1,35; Residencial Plurifamiliar Protegida: 1,09; Terciario: 1,38.
- Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo: 15 % (10% a suelo municipal, 5% a suelo autonómico).
- El desarrollo del Sector se realizará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluirá un Plan Parcial (PP) en el cual se detallará la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU).

- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los viarios (sistemas generales o locales) que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro.
- La ordenación detallada del sector se deberá adecuar a la implantación de uso residencial. La ordenación que se proponga debe coordinar unos niveles de aprovechamiento que aseguren la viabilidad de la actuación y la capacidad del área como generadora de actividad, con el respeto por el medio en el que se integra.
- Se deberán cumplir las instrucciones resultado del Informe/Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo en materia relacionada con arqueología.
- En las zonas verdes, en áreas de interés arqueológico, no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento sin la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo. Cualquier movimiento de tierras que se realice en ellas deberá contar previamente con la autorización de la Delegación provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.
- Se deberán cumplir las instrucciones recogidas en el Estudio de Evaluación Ambiental.
- Usos compatibles:
 - - Garaje-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - - Artesanía en sus categorías 1ª y 3ª.
 - - Terciario Comercial (TC), en categorías 3, 4ª, 5ª y 6ª, en plantas baja y primera.
 - - Terciario Hotelero (TH) en su categoría 5ª.
 - - Terciario Oficinas (TO) en sus categorías 2ª y 4ª.
 - - Terciario Recreativo (TR) en categoría 5ª en planta baja.
 - - Salas de Reuniones en su categoría 3ª.
 - - Cultural en su categoría 3ª.
 - - Deportivo en su categoría 5ª.
 - - Dotacional privado, en plantas baja y primera.
 - - Dotacional público, en plantas baja y primera
- Usos prohibidos: Los no compatibles.

El detalle de las parcelas catastrales que integran el ámbito de actuación, bien sea en su totalidad o de forma parcial, y sin perjuicio de los ajustes que puedan tener lugar con razón en las alternativas técnicas que se presenten y durante la tramitación del PAU, son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA	POLÍGONO
45900A012090020000XF	9002	12
0555605VK1105F0001MM	Avenida Adolfo Suárez 1B	74
0948105VK1104H0001BQ	Avenida Adolfo Suárez 1C	74
1151203VK1115A0000DR	13	4
RESTO (S.G.D.C. EXISTENTE)		

La realidad física del ámbito y el ajuste de las superficies resultantes de la medición topográfica en que se base la alternativa técnica, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación (vías pecuarias, carreteras, hidrología...) y que motiven cambios en la ordenación y delimitación del ámbito, no se considerará como modificación que desvirtúe el carácter de actuación de desarrollo a que se somete el ámbito sin que, en ningún caso, en el caso de las cesiones obligatorias, puedan ser inferiores las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 21 RP y 31 TRLOTAU o estas determinaciones.

Base cuarta. 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) Documento que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente al ámbito y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU. Deberá acompañarse de la documentación adicional prevista para los planes parciales que establece el artículo 58 y siguientes del RP y documentación para inicio de evaluación ambiental, en caso de que así lo exija la legislación sectorial.
- b) Anteproyecto de Urbanización comprensivo de la definición y esquema de las obras de compleción de la urbanización existente, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades relativa a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no y su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; las redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones previstas; el alumbrado público previsto en la unidad; el sistema de recogida de residuos y la capacidad portante de la red viaria, diseño de zonas verdes, y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Podrán redactarse ordenanzas específicas del Plan Parcial o asumir la existente.
- c) Tal y como ha quedado relacionado en la anterior Base tercera, la alternativa técnica deberá recoger, y observarse en la tramitación del programa, las determinaciones especificadas.

La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística. En este sentido, se podrá presentar proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del anteproyecto, y uno o varios proyectos de reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización. No obstante, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera reseñados en las Bases y la Ley, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación se entiende implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el art. 104.2 RAELOTAU siendo innecesario el proceso de selección de contratista, cumpliendo para la obtención de este beneficio el requisito de haber presentado la Alternativa Técnica propia

Base quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los convenios y la proposición jurídico-económica tendrán, como mínimo el contenido de los artículos 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del RAELOTAU, a saber:

- 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:

- 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
Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAELOTAU no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.
- Acreditación de qué terrenos incluidos en el ámbito del Programa se encuentran 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.
- 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, así como facilitar a los propietarios de viviendas existentes en el ámbito, con o sin licencia de primera ocupación, la obtención del aprovechamiento necesario para mantener su parcela y vivienda con la superficie y edificabilidad existentes.
- 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. Este coeficiente deberá estar conforme el precio del suelo tenido en cuenta para ello, conforme establece el art. 110.4.3.c LOTAU y 109 RAELOTAU, así como el RD 7/2015 TRLSRU.
- 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, como mínimo, de un siete por ciento (7%) del coste de ejecución por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito.
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador 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 sexta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.

El procedimiento licitatorio para la selección del agente urbanizador se sujetará a lo dispuesto por el TRLOTAU, el RAE y las presentes Bases.

Se iniciará mediante la aprobación de las presentes bases, por presentación de una alternativa técnica y propuesta de bases, quedando abierta la tramitación del PAU por el procedimiento ordinario, regulado en los artículos 120 y ss. del TRLOTAU y 85 a 94 del RAELOTAU.

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

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, o en el momento de dicha publicación, la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos 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.

Los edictos se llevarán a cabo conforme establece el art. 120.4 TRLOTAU y 87.2 RAELOTAU, siendo necesario la previa 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, podrá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, distintas de las que ya cuentan con vivienda edificada, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento.

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, en su caso, 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.

6.2. 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.

6.3. 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 los diez días de presentación de plicas 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 con la presentación de la proposición jurídico económica.

6.4. 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. 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, en el mes siguiente a la fecha de apertura de proposiciones jurídico económicas (artículos 106.2 y 108.4 RAELOTAU).

6.5. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

- a) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.
- b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Ayuntamiento procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, el Ayuntamiento podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

Los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas o el planeamiento del municipio.

La aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que modifique la ordenación del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

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

- b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que se ha hecho referencia.

Los acuerdos caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa.

6.6. Plazo para la aprobación municipal del PAU en gestión indirecta.

El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

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.

6.7. Aprobación municipal condicionada.

El Programa de Actuación Urbanizadora podrá aprobarse condicionado 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.

Esta adjudicación 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 aquella por concentrarse en las mismas 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 séptima. Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

7.1. 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 estas bases, 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 Contratos del Sector Público para el que le serán exigibles.

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.

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

No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, en los términos establecidos en los Artículos 86.2.d) y 104.2 del RAELOTAU.

7.2. Solvencia técnica o profesional.

1. La solvencia técnica o profesional se justificará, por uno o varios de los siguientes medios:
 - a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos.
 - b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, de que disponga el promotor de la alternativa para llevar a efecto el programa.
 - c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
 - d) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
 - e) Declaración indicando 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 cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
 - f) 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 y solvencia 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. Cuando se trate de una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a tres años, su solvencia técnica se podrá acreditar mediante la integración de la solvencia y medios de otras entidades y personas, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas.

7.3. Solvencia Económico-Financiera.

1. Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras
 - b) Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por cuantía razonable en función de los costes de urbanización previstos..
 - c) 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.
 - d) 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 ocho últimos ejercicios disponibles 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.
 - e) Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por propietarios de una parte sustancial 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.
2. Cuando se trate de una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a tres años, su solvencia económico-financiera se podrá acreditar mediante la integración de la solvencia económica y financiera de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas.

Base octava. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El artículo 86.e) del RAELOTAU establece la obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación ambiental de informe de sostenibilidad y/o impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización respectivamente, por lo que el Ayuntamiento someterá el expediente a consulta de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En este caso, tratándose de suelo clasificado como urbanizable en el PGOUM, se someterá al criterio del órgano ambiental el inicio de procedimiento ambiental del Plan Parcial, presentando al efecto solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental de éste como del Proyecto de Urbanización, estando a lo que al efecto determine la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Base novena. Criterios de adjudicación del programa

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

Con respecto a la alternativa técnica se establecen los siguientes criterios con un máximo de hasta cincuenta (50) puntos para cada alternativa técnica presentada:

- Mejor solución urbanística y de proyecto, que busque la mayor idoneidad de la solución propuesta en el Plan Parcial, con un máximo de treinta (30) puntos, valorando la ordenación y zonificación realizada, así como el diseño de viales que apuesten por una correcta y suficiente integración con las infraestructuras ya ejecutadas y en servicio, y la menor carga de mantenimiento de los mismos. En la valoración de este apartado se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:
 - 1. En relación con la ordenación, se aprovechará la configuración del terreno y los cambios de cota para implantar las viviendas en altura, potenciando la excepcional vista existente hacia la ciudad y la relación con el valle fluvial, así como la orientación sur de la ladera. La ordenación se deberá justificar teniendo en cuenta el potencial natural del terreno tanto por vegetación y arbolado como por restos arqueológicos, configuración, relación y conexión con el río, trabajando tanto en planta como en sección o perspectiva, estableciendo la ordenación con las cotas, altura, barrancos, carreteras, río, vistas, orientación, soleamiento, vegetación, restos arqueológicos y demás elementos tanto naturales como artificiales propuestos (15 puntos).

- 2. . En relación con los usos e intensidades edificatorias (5 puntos):
 - El suelo lucrativo resultante se destinará a uso residencial y usos compatibles.

Los parámetros urbanísticos deberán ajustarse a los usos y tipologías definidos, para el uso prioritario residencial plurifamiliar, así como para los usos compatibles. Se buscará la mixtidad de usos.
- 3. En relación con la red viaria de nueva creación (5 puntos):
 - Diseño de los viales que conexionen con los viales existentes, así como las intersecciones: atendiendo a las condiciones del tráfico de la vía (intensidad, velocidad, tipos de vehículos...) se establecerán: anchura y número de carriles, radios de giro, rotondas, aparcamientos...
 - Integración de la comunicación peatonal y ciclista: mediante el diseño de las aceras de nueva ejecución conforme la normativa de accesibilidad
 - Conexión de la red de dotaciones públicas.
 - Condiciones de seguridad, de accesibilidad y que favorezcan un uso no discriminatorio del espacio público.
 - Condiciones de iluminación.
 - Condiciones de conservación: a partir de una propuesta de firmes adecuado a las condiciones del tráfico, mediante la utilización de materiales y elementos de urbanización de bajo coste de mantenimiento.
- 4. En relación con los equipamientos públicos (5 puntos):
 - Ubicación y diseño adecuados, teniendo en cuenta la posibilidad de que estas áreas puedan destinarse de manera flexible a la mayor cantidad de usos posibles.
- Mejor solución urbanística y de proyecto que favorezcan la integración medioambiental del ámbito, apostando por una urbanización con soluciones basadas en la sostenibilidad ambiental, e integración en el medio y el entorno, con un máximo de veinte (20) puntos. Se valorarán las soluciones referidas a los siguientes aspectos de los distintos proponentes, totalizando la puntuación máxima:
 - La integración paisajística de la zona de nueva urbanización con respecto al entorno urbano existente, la vegetación, el arbolado y los restos arqueológicos, dando un tratamiento al suelo lo más natural posible: 5 puntos
 - En relación con las zonas verdes y los espacios libres: 5 puntos
 - Ubicación y diseño adecuados de estas áreas, teniendo en cuenta que el ámbito de actuación se sitúa en una zona de contacto de la trama urbana y en contacto también con zona de suelo rústico, así como infraestructuras y otros elementos condicionantes de la ordenación (TO-21, Arroyo, Avda. Adolfo Suárez y Río Tajo...).
 - Elementos de urbanización (alumbrado, mobiliario, plantaciones y arbolado) conformes con el uso público a que se destinan.
 - Condiciones de seguridad, de accesibilidad y que favorezcan un uso no discriminatorio del espacio público.
 - Condiciones de conservación: sistemas de riego eficientes, plantaciones de bajos requerimientos hídricos, tratamiento de los suelos de manera que se reduzcan a un nivel económicamente sostenible las labores de limpieza, materiales y elementos de urbanización de bajo coste de mantenimiento...
 - La sostenibilidad de la nueva urbanización a ejecutar, consumo, riego zonas verdes, tratamiento de aguas residuales y pluviales, implementación alumbrado led, contaminación lumínica, etc. : 5 puntos

En particular, en relación con el viario, las redes de servicios e infraestructuras:

 - Alumbrado público: sistemas energéticamente eficientes y de baja contaminación lumínica.
 - Saneamiento: promoviendo la eficiencia en la conexión a la red existente y sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).

- Abastecimiento de agua potable: utilizando sistemas de consumo eficientes y de bajo mantenimiento económico.
 - Electrificación: Todas las canalizaciones eléctricas de la nueva zona a urbanizar que se sitúen en el ámbito de actuación serán subterráneas o conformes con la normativa urbanística y sectorial eléctrica de aplicación.
 - Arbolado en los viales.
- Menor necesidad de recursos para la conservación del viario y de las zonas verdes: 5 puntos.

Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de hasta cincuenta (50) puntos para cada proposición jurídico-económica presentada, divididos en los siguientes apartados:

a) **Mayor disponibilidad de suelo** sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por, disponer Del apoyo expresado a la proposición jurídico-económica objeto de valoración 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 valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 30 \times S_1/S$$

donde:

P = número de puntos.

S = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante (en % sobre el total).

S₁ = disponibilidad de suelo propuesto por el participante (en % sobre el total).

b) **Plazos más breves** para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times T/T_1$$

donde

P = número total de puntos.

T = plazo más breve propuesto por un participante (en meses).

T₁ = plazo propuesto por el participante (en meses).

c) **Menor importe de las cargas de urbanización** a trasladar a los propietarios, sin mengua de la calidad e infraestructuras necesarias.

Respecto del coste del capítulo de obras de urbanización, éste deberá homogeneizarse para ser valorado, de forma que el coste previsto sea puesto en relación proporcional al coste de los elementos de urbanización que compongan dicho capítulo de obras de la alternativa técnica ofertada. Para ello, las proposiciones jurídico-económicas deben referir los costes de urbanización a las concretas partidas relacionadas en el anteproyecto de urbanización o proyecto de urbanización de la alternativa técnica a la que se refieran. Se valorará con un máximo de cinco (5) puntos, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 5 \times C/C_1$$

donde:

P = número de puntos.

C = menor importe de cargas propuesto por un participante (en €/m² suelo bruto generador de aprovechamiento).

C₁ = importe de cargas propuesto por el participante (en €/m² suelo bruto generador de aprovechamiento).

d) **Menor beneficio del Urbanizador por la promoción y gestión de la actuación**, se valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se expresará como porcentajes sobre el presupuesto de ejecución material, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio. En el caso de ofertas que consignen como beneficio del urbanizador el 0%, conllevará que no se otorguen puntos a ningún participante.

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

donde

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.

H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.

Base décima. Condiciones de 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.

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 RAELOTAU, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

En el plazo de mínimo de quince (15) días y máximo de un (1) mes 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 Convenio Urbanístico será firmado por la Alcaldía, el urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y la persona titular o accidental de la Secretaría del Ayuntamiento a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Base undécima. Plazos de ejecución del Programa.

11.1. Dado que 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 urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares (que se podrá simultanear con las obras de urbanización), 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 urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

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

a) La presentación de los Proyectos completos de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico. Del mismo modo, los Proyectos de Urbanización Complementarios que puedan ser necesarios, se redactarán y presentarán en el plazo máximo de seis (6) meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico o se determine su exigencia y necesidad.

b) En el plazo de un (1) mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (de acuerdo con el artículo 100

RAELOTAU), deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguientes:

- a) La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.
- b) En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación.
- c) El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora..

Según el artículo 108.4 RAELOTAU, dentro del plazo de un (1) mes desde la apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas, los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes y Gastos de Urbanización, pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho artículo 108.

Para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, salvo la excepción establecida en el artículo 107.C del RAELOTAU.

d) El urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo tres (3) meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución, y una vez publicada la aprobación definitiva del PAU en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

e) El inicio de las obras de urbanización tendrá lugar como máximo a los seis (seis) meses contados desde la contratación de las obras de urbanización, en su caso, en los términos establecidos en el artículo 104 RAELOTAU desde que se haya publicado y sea firme en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o se haya procedido a la inscripción registral del mismo. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un técnico municipal, con el contenido establecido en el Artículo 105 del RAELOTAU.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco (5) años, desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

Este plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos del artículo 75.b) RAELOTAU.

11.3. Para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, constituidos o no en una Agrupación de Interés de Urbanístico, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera antes reseñados, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación quedará implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su

condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el artículo 104.2 RAELOTAU siendo innecesario el proceso de selección de contratista.

Base duodécima. Penalidades.

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

Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en grave demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (Artículo 114.1.d) del RAE) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,005% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

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

13.1. Cumplimiento 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.

13.2. Recepción de las obras de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento para la recepción, parcial o total, de las obras de urbanización, previa remisión de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en el TRLOTAU y RAELOTAU.

Una vez recepcionadas las obras por la Administración Actuante, de la conservación y mantenimiento se hará cargo el Ayuntamiento, conforme determina el art. 135 TRLOTAU.

13.3. Resolución del Programa

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el artículo 125 TRLOTAU y 114 del RAELOTAU, las siguientes:

- 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 concorra 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 tramitándose según lo preceptuado por el art. 114 RAELOTAU y concordante de aplicación.

13.4. Prerrogativas de la administración

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

Base decimocuarta. 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, y con el contenido y demás determinaciones de los arts. 85 y ss. del Decreto 29/2011 RAELOTAU

Base decimoquinta. Contratación obras de urbanización.

Si el agente urbanizador adjudicado no ejecutara por sí y procediera a contratar 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 se realice directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización conforme el proyecto presentado por éste que 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 decimosexta. Modos de impugnación de las Bases y Jurisdicción

Las presentes Bases se podrán impugnar, al amparo de lo prevenido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y la Ley 29/1998, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativo, una vez aprobadas y publicadas.

Toledo, octubre de 2025