Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El pleno del Ayuntamiento de Toledo en sesión ordinaria celebrada el día 17 de noviembre de 2016, aprobó inicialmente las bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora "Ampliación de los Cigarrales de Vistahermosa" del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

De conformidad con lo dispuesto por el articulo 86.3 del decreto 29/2011 de 19 de abril de 2.011 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, en relación con el articulo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local, se publicó anuncio relativo a la aprobación inicial de las citadas bases , abriéndose un plazo de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación para que cuantos interesados lo estimasen oportuno, pudieran examinar dichas Bases y presentar, en su caso, reclamaciones y alegaciones a las mismas. Siendo que en dicho plazo de exposición que expiro el día 19 de enero, no ha sido presentada alegación o reclamación alguna, se entiende que las Bases han sido definitivamente aprobadas. En consecuencia se publica el texto íntegro de Bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora "Ampliación de los Cigarrales de Vistahermosa" del Plan de Ordenación Municipal de Toledo

Además, se indica que la publicación de este anuncio conlleva la apertura del plazo de veinte días hábiles para la formulación de alternativas técnicas, que comenzara a correr a partir del día siguiente al de la última publicación de este anuncio, ya sea en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo o en el diario Oficial de Castilla La Mancha.

Toledo 1 de febrero de 2017.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

PROPUESTA DE BASES TIPO PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOLEDO

JUSTIFICACIÓN

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 iniciar la tramitación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito indicado en el apartado 1 del anexo del presente documento.

El emplazamiento del ámbito de actuación se define en el apartado 2 del anexo.

El promotor de la presente iniciativa se identifica en el apartado 3 del anexo.

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).

• Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

• 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).

• 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 planes municipales (DOCM 07.07.2010).

• Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).

• 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).

• 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).

• Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

• Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/85, de 2 de abril.

• Demás legislación administrativa concordante.

Además se deberá ajustar al Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado definitivamente por Orden de 26 de marzo de 2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 29 de marzo de 2007. Esta Orden fue ratificada por la Orden de 6 de noviembre de 2008, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de noviembre de 2008.

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Base segunda. Superficie, ámbito, y determinaciones urbanísticas.

Se establecen en el apartado 4 del Anexo de las presentes Bases.

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) Documento de la Ordenación Detallada con expresión, en su caso, de los errores materiales que se hubieran subsanado, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE, y descripción de las mejoras introducidas en su caso.

No se admitirán variantes sobre los elementos de la Ordenación Detallada que conforman la configuración del ámbito, ya plasmado en anteriores documentos y proyectos presentados ante el Ayuntamiento, así como en la alternativa técnica presentada por el promotor inicial.

b) Anteproyecto de Urbanización comprensivo de la definición y esquema de las obras de urbanización, en los términos señalados en la letra b) del apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU:

• Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

• Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengan establecidos por el Plan o por el Programa.

• Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

• Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

• Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

• Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

Potestativamente, 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 de las obras de urbanización.

Base cuarta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los convenios y la proposición jurídico-económica 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 e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente 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 identificando, como mínimo, el presupuesto de ejecución material, los gastos generales, el beneficio empresarial, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

• Cuando no pueda 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.

• 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 las gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Este coeficiente deberá estar justificado en un estudio de mercado.

• 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, como mínimo, de un siete por ciento (7%) de los gastos 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, el Alcalde-Presidente 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

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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 concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

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

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Ayuntamiento, ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

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

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Las ofertas estarán integradas por tres sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurran 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. Procedimiento simplificado o de impulso particular.

Las personas particulares que formulen una alternativa técnica y pretendan la adjudicación de la gestión de su ejecución podrán obviar los trámites del procedimiento ordinario, dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el Ayuntamiento.

b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el municipio afectado.

a) Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad (para que practique la anotación marginal correspondiente).

b) Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 del Reglamento, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

a) El objeto y las características esenciales de su iniciativa y el resto de requisitos legales.

b) La notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.

c) Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Ayuntamiento.

d) El plazo de información pública de la alternativa expuesta,

e) La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b) anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.

f) La posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por el procedimiento regulado en este apartado, no podrá iniciarse procedimiento alguno para otra iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora.

Las prórrogas establecidas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular, seguirán lo establecido en el apartado 6.2 de estas bases. La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

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.

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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 Alcalde-Presidente 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 observará 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.

Cuando en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente 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 Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a la 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 hemos 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.

5.6. 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.

5.7. 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 conexa 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.

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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

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.

A) 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.

B) 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 de propiedad de los terrenos.

C) 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.

D) 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. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación de pertinente aplicación, de informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente, se establece en el punto 5 del Anexo de las presentes Bases.

Código de verificación: **2017.00000670**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**

Base octava. Criterios de adjudicación del programa.

Los criterios objetivos de adjudicación de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se establecen en el punto 6 del Anexo de las presentes Bases.

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 Reglamento de Actividad de Ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

A partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del RAELOTAU.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento. Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:

• Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del 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.

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

El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos 135 y 136 TRLOTAU y los artículos 181 al 185 RAELOTAU.

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

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

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

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

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

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

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

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

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

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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 de los seis meses siguientes a su inicio.

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 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. Las Bases se publicarán en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

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

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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.

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.

ANEXO DE BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "AMPLIACION DE LOS CIGARRALES DE VISTAHERMOSA" DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO

1.Ámbito de actuación:

Las presentes Bases tienen por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

El tipo de planeamiento a desarrollar es un Plan Especial de Mejora.

2. Emplazamiento.

El emplazamiento del ámbito de actuación al que se refiere el presente Anexo Bases, viene definido por lo siguiente:

- Terrenos contemplados en el plano adjunto a estas bases que se integran en una zona urbana denominada Ampliación de "Los Cigarrales de Vistahermosa" en Toledo, cuenta con una extensión superficial, según notas simples de Registro de 203.971m2, incluyendo la parcela situada en la calle Juan Vergara, 3 (denominada " Residencial La Dehesa"), ya edificada, y que tiene una superficie de 11.675,84m2s. Esta parcela de la calle Juan Vergara está compuesta por fincas correspondientes a 30 parcelas con viviendas unifamiliares, con una edificabilidad asignada de 4.439,59 m2c, de la cual ha consumido 4.217,59 m2c, en régimen de división horizontal tumbada.

- Superficie. Los terrenos objetos del nuevo PAU abarcan una superficie de 203.961 m2.

Las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

- Parcela R3B : Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del Registro de 136.664 m2, dentro de la cual se encuentra la parcela denominada "Residencial La Dehesa", ya edificada con 30 viviendas, que tiene una superficie de 11.675,84 m2. La referencia catastral de la Parcela R3B es la siguiente: 9059106VK0195G0001TP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A., excepto las 30 parcelas ya edificadas en el complejo "Residencial La Dehesa". En el citado complejo residencial se han construido 30 viviendas unifamiliares adosadas que han sido divididas horizontalmente, formando 30 fincas nuevas e independientes, destinadas a viviendas unifamiliares, además existen un centro de transformación que ha sido cedido a la compañía suministradora.

Las referencias catastrales de cada una de las 30 parcelas edificadas son las siguientes:
9059120VK0195G0001IP, 905120VK195G00020A, 905120VK195G0003PS
905120VK195G0004AD, 905120VK195G0005SF, 905120VK195G0030TU,
905120VK195G0006DG, 905120VK195G0007FH, 905120VK195G0008GJ,
905120VK195G0009HK, 905120VK195G0010FH, 05120VK195G0011GJ,

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

905120VK195G0012HK, 905120VK195G0013JL, 905120VK195G0014KB, 905120VK195G0015LZ, 905120VK195G0016BX, 905120VK195G0017ZM, 905120VK195G0018XQ, 905120VK195G0019MW, 905120VK195G0020ZM, 905120VK195G0021XQ, 905120VK195G0022MW, 905120VK195G0023QE, 905120VK195G0024WR, 905120VK195G0025ET, 905120VK195G0026RY, 905120VK195G0027TU, 905120VK195G0028YI, 905120VK195G0029UO,

- Parcela R3C: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del registro de 62.288 m2. La referencia catastral es la siguiente: 9059108VK0195G0001MP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

- Parcela R4D: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del registro de 5.019 m2. La referencia catastral es la siguiente: 9059117VK0195G0001IP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

3. Interesado.

El promotor de la presente iniciativa es D. Rafael Bartolomé Marsá en nombre y representación de la compañía "Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A." con CIF A-28146579 y con domicilio a efectos de notificaciones en Toledo, Calle Reino Unido, 6 – local 7. Se adjunta a estas bases la documentación acreditativa de la personalidad del mismo, y si así se solicitara la justificación de capacidad de obrar y la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

4. Superficie y determinaciones urbanísticas.

La superficie de la unidad asciende a doscientos tres mil novecientos setenta y uno metros cuadrados (203.971 m2).

La ordenación Urbanística Detallada y vigente aplicable a la Actuación urbanizadora es la asumida o la que completa y modifica la ya aprobada, en los términos establecidos en el artículo 76.1.a) del RAE.

El Plan Especial de Mejora afecta a unos terrenos que están encuadrados en suelo urbano consolidado en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, debiendo desarrollarse este suelo a través de un Plan Especial.

5. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

De acuerdo con la Ley 4/2007 de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, es obligatorio que el Programa contenga informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, ya que la alternativa técnica modifica la ordenación detallada actual.

Se deberá efectuar por parte del Ayuntamiento una consulta ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, sobre la innecesariedad de evaluación ambiental de la Alternativa Técnica.

6. Criterios de adjudicación del programa.

Los criterios de adjudicación del Programa de Urbanización, 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 LAS ALTERNATIVA TÉCNICA.

A) Mayor idoneidad del ámbito propuesto y objetivos perseguidos. Tendrá una mayor puntuación (entre 1 y 20 puntos) la alternativa que:

- Prevea disolver el proindiviso existente en la actualidad entre las 30 viviendas pertenecientes al complejo "Residencial La Dehesa" y el resto de solares del ámbito (3 puntos).

- Solucione la problemática consistente en la previsión del POM vigente sobre la parcela R3B, en su límite suroeste, de una zona verde pública dentro de la ZOU9, para cuya adquisición no se estableció ningún mecanismo de compensación, posibilitando que se integre con la gran zona verde prevista al sur de la Legua y se resuelva así dicha cesión. (3 puntos).

- Resuelva la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila, de forma que prevea la cesión de una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur equilibrando así la distribución de dotaciones públicas. (3 puntos).

- Suplemente las dotaciones y zonas verdes publicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona, generando parcelas destinadas a jardines y áreas de juego, y una parcela dotacional que se cedan de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo, aun sin ser obligatorias según la legislación urbanística vigente. (3 puntos).

- Previsión de un trazado viario que permeabilice la circulación, dando alternativas a los desplazamientos en el barrio, eliminando en esta zona esas grandes bolsas de suelo sin acceso público. (3 puntos).

- Generación de parcelas residenciales de tamaño medio (400- 500 m2), adecuado el tamaño de las mismas a la demanda existente en la actualidad creando una tipología de parcela no prevista en el POM. (3 puntos).

- La definición y delimitación de fases de ejecución que hagan más lógica y sostenible las obras de urbanización y su recepción (2 puntos).

B) Mayor idoneidad de la solución propuesta para la integración en la malla urbana del ámbito de actuación propuesto (entre 1 y 30 puntos).

Código de verificación: 2017.00000670
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

C) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución (entre 1 y 30 puntos).

D) La presentación de la alternativa Técnica acompañada de anteproyecto de urbanización (entre 1 y 20 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 LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

A) Plazos más adecuados para la ejecución del Programa (entre 1 y 10 puntos).

B) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador en pago de los costes de urbanización de los propietarios (entre 1 y 10 puntos).

C) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios (entre 1 y 10 puntos).

D) Menor beneficio del Urbanizador: (entre 1 y 20 puntos).

E) Menor Coeficiente de Canje: (entre 1 y 10 puntos).

F) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización, bien de su propiedad o bien, de titulares de la actuación con las que tenga contrato suficiente que garantice la disponibilidad (entre 1 y 30 puntos).

G) Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el Urbanizador a su costa (1 y 10 puntos).

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

7.- Ejecución de las obras de urbanización por fases:

- La Alternativa Técnica podrá prever la ejecución de las obras de urbanización en fases. Tanto la documentación técnica como el convenio urbanístico preverán y delimitarán las fases en que se prevea proceder a la urbanización del ámbito.

- Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, previsión de ejecución de la urbanización por fases, simultaneidad de edificación y urbanización de cada fase, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 del RAE.

- Una vez finalizadas las obras de urbanización de cada fase, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras en caso de haber sido realizadas por un contratista distinto a la propiedad.

-El plazo máximo de edificación de los solares de cada fase será como máximo de 24 meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización de cada fase (Artículo 130.2 TRLOTAU). Al efecto, se permitirá simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización de cada fase, debiendo garantizar para ello el 100% del importe de las obras de urbanización de la fase de que se trate.

N.º I.- 670

Código de verificación: **2017.00000670**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**