



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Anuncio aprobación definitiva bases de ejecución, apertura licitación para adjudicación PAU SUB PE 11 (El Rabanal) e información pública alternativa técnica

El pleno del Ayuntamiento de Illescas en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2017, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y selección de Agente Urbanizador y desarrollo del Sector denominado SUB PE 11 conforme nomenclatura del POM, conocido como "El Rabanal", publicándose éstas íntegramente en el presente anuncio como Anexo I, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.4 del 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, en relación con el artículo 49 de la Ley 7/1985 reguladora de Bases de Régimen Local.

Asimismo, se acordó la apertura de un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio, ya sea en Diario Oficial de Castilla-La Mancha o en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, asumiéndose la presentada por el promotor de las citadas bases, la mercantil Carvier, S.A. identificada a efectos de tramite como "Modificación POM. Modificación PAU, Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización", aportada con fecha 23 de junio de 2017 RE 7191, RE 8996 de 17.08.17, RE 11088 de 16.10.17, RE 11094 de 16.10.17 y 27.10.17 RE 11589 en documentos elaborados por los Arquitectos José M^a Márquez Moreno y Javier Duran Villarrubia, toda vez que esta se ajusta a las bases aprobadas, sometiéndose asimismo a información pública por el plazo de veinte días, 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 tales procedimientos.

Durante dicho plazo quedará a disposición de cuantas personas deseen examinar la referida Alternativa Técnica en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Illescas, Plaza del Mercado número 14, en horario de 9:00 a 14:00 horas, así como presentar alegaciones y/o alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, prorrogándose en este caso los plazos en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 120.5 TRLOTAU.

Durante los diez días siguientes a la finalización de este plazo, se podrán presentar propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativos tanto a la propia Alternativa Técnica como a las presentadas por otros licitadores, en plica cerrada, con la documentación y forma requeridas para el cumplimiento de lo exigido en las bases aprobadas, así como con el artículo 110 del TRLOTAU y artículo. 76 y 89 del RAE.

El acto de apertura de plicas se celebrará en el Ayuntamiento el día siguiente hábil a la conclusión del plazo para presentarlas o del plazo previsto en el artículo 89.3 del RAE. Durante los veinte días siguientes a la apertura de plicas, todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación, antes de la aprobación del programa y la adjudicación de su ejecución.

El procedimiento así iniciado, y el sometimiento a información pública objeto del presente anuncio, conlleva la imposibilidad o simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 121 del TRLOTAU y 91 del RAE.

Las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, previo levantamiento de las cargas que graven la finca o acreditación de la conformidad de sus titulares, que deberá presentarse antes de que transcurra un mes desde el acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente, según el artículo 118.2 del TRLOTAU y 106.2 del RAE.

Los terrenos afectados, información gráfica en Anexo II adjunto, abarcan una superficie de 237.252,98 m², figurando los mismos con las referencias catastrales siguientes:

45082A01300001	45082A01300014
45082A01300002	45082A01300017
45082A01300003	45082A01300018
45082A01300004	45082A01300019
45082A01300005	45082A01300020
45082A01300006	45082A01300021
45082A01300007	45082A01300022
45082A01300008	45082A01300023



45082A01300009	45082A01300024
45082A01300010	45082A01300025
45082A01300011	45082A01300028
45082A01300012	45082A01300029
45082A01300013	45082A01300030

Anexo I

Bases para la formulación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora del sector S.Ub.PE-11 (Industrial) del P.O.M. de Illescas (Toledo), y selección de agente urbanizador.

Base primera. Objeto de las presentes bases reguladoras.

Constituye el objeto de la presente propuesta de bases de actuación el desarrollo de los terrenos incluidos en el denominado Polígono Industrial "El Rabanal", mediante la modificación del P.O.M. aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 31 de julio de 2009 (D.O.C.M. de fecha 1 de julio de 2010), y la simultánea tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

En el vigente P.O.M. de Illescas los terrenos están clasificados como suelo urbanizable, con calificación de uso Industrial-Terciario, perteneciente al Área de Reparto S.Ub.PE-11, siendo interés del Ayuntamiento llevar a cabo la presente modificación para desarrollar dicho sector industrial-terciario, para hacer frente a la demanda actual en el mercado de suelo industriales.

Para ello, se tramitará una modificación puntual del planeamiento general (P.O.M.), y simultáneamente un Programa de Actuación Urbanizadora, en el que se incluirá un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente los terrenos, que concretan las obras e infraestructuras a considerar para dotar de todos los servicios a las parcelas resultantes, justificando el nulo impacto que pudiera producir en el entorno, al ser un espacio sustancialmente modificado por las industrias existentes en la zona próxima.

Base segunda. Legislación aplicable. Las presentes Bases se rigen por las siguientes normas legales y reglamentarias:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha;
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística;
- Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y
- Supletoriamente por el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre; la Ley reguladora de Bases del Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y demás legislación administrativa concordante.

Base tercera. Base tercera: determinación del ámbito espacial y ordenación urbanística aplicable. Ámbito de actuación. Afecciones e infraestructura urbana existente.

Los terrenos afectados están clasificados como suelo urbanizable con uso Industrial sector denominado "El Rabanal", tiene una extensión de 237.252,98 m², siendo su topografía sensiblemente llana con pequeña pendiente desde la autovía hacia el este y hacia el norte y de forma irregular. La superficie definida se detallará en los planos del Anteproyecto o Proyecto de Urbanización, donde se recogerá la situación de la urbanización, su relación con el Municipio y las características formales y topográficas que sirven para delimitar el Sector urbanizable.

Situado al este del Municipio con acceso por el Polígono Industrial Los Pradillos desde la carretera de Illescas a Yeles, dependiente de la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha, siendo este Organismo el competente para su conservación y desarrollo. Está delimitado al norte con el Polígono Industrial Los Pradillos, al este por suelo no urbanizable próximo al término municipal de Yeles, al sur por la Vereda de Pantoja a Cedillo lindando con el futuro cementerio municipal y, al oeste por la Autovía Madrid a Toledo N-405.

Próximo al sector existen dos Polígonos industriales "Los Pradillos" y "La Veredilla" de reciente reclasificación y urbanización, consolidando una zona industrial de última generación y el cementerio de Illescas. Dispone de infraestructura con tendido eléctrico y acceso directo desde la carretera, a través de la rotonda de entrada a Los Pradillos.

En la actualidad se encuentran ejecutadas parcialmente obras de urbanización.

Base cuarta. Determinaciones relativas al contenido técnico. Prescripciones técnicas que han de respetarse en la redacción del anteproyecto de urbanización.

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



El Programa de Actuación Urbanizadora estará conformado e integrado por los siguientes documentos:
- Plan Parcial, como figura de planeamiento que desarrolla pormenorizadamente el sector programado.
Documentación del Plan Parcial. El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general.

- La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

- La división, en su caso, en unidades de actuación.

- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo con los estándares del artículo 31 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, jardinería y pavimentación.

- El Anteproyecto de Urbanización:

La redacción del Anteproyecto de urbanización, como en su momento el Proyecto que lo desarrolle, deberán respetar las prescripciones técnicas que se contienen en las distintas Ordenanzas municipales que a continuación se citan, y cuyo contenido se da íntegramente por reproducido, y que se incorporan como Anexos a estas Bases:

- Título II de la Ordenanza Municipal Bioclimática: el objetivo es que el modelo territorial y urbano se desarrolle con las máximas garantías de sostenibilidad, y de forma concreta las determinaciones que afectan a la red viaria y el aparcamiento, (Sección I), y las que afectan a los espacios libres y zonas verdes, así como el diseño del sistema de recogida de aguas pluviales y del sistema de riego, y de tratamiento de movimientos de tierra, incluyendo las condiciones de protección de ámbitos naturalizados y de arbolado, y la obligación de incorporar un Proyecto de Jardinería a los proyectos de urbanización de más de 5.000 m².

- Pliego de condiciones para la Instalación de Alumbrado Público: con el objetivo de que la iluminación, en ésta nueva área urbana, procure destacar los puntos singulares y, en particular, las intersecciones, la directriz de la calle, los cambios de alineación y curvas pronunciadas, los bordes físicos, y en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.

Deberá abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada y sus aledaños.

- Pliego de Condiciones para la Red de Abastecimiento de Agua: recogerá los tipos de materiales admisibles y su colocación tanto para la red de transporte principal como para la red secundaria, de riego e hidrantes.

También resultarán de aplicación las determinaciones previstas para las acometidas de descarga en la red de saneamiento.

- Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal relativas al Uso de Infraestructuras y Servicios; Comunicaciones (C) y uso de Zonas Verdes y Espacios Libres (DV), cuyas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE) del P.O.M.

Criterio de Ordenación. Los criterios seguidos para la elaboración de propuesta son los siguientes:

-Mantenimiento de las determinaciones básicas del PAU aprobado.

-Calidad urbanística de los nuevos espacios urbanos.

-Agotamiento del aprovechamiento edificatorio.

-Dotación y terminación de servicios urbanos.

-Definición de volúmenes envolventes por aplicación directa de la Ordenanza 6^a.1, 9^a, 10^a y 12^a.

-Solución de continuidad con el tejido urbanístico existente en el Municipio.

Ordenación del Sector. La ordenación contará con uso característico Industrial-Terciario, de baja altura y densidad media.

Para ordenar las edificaciones futuras se mantendrán los parámetros mencionados en las Ordenanzas anteriormente citadas, para ello se definirá la altura máxima permitida en número de plantas y superficie máxima edificable inscribible entre las alineaciones, ocupación máxima, retranqueos, etc.

En desarrollo de estas Bases, la Alternativa Técnica del P.A.U. determinará y organizará la actividad y ejecución del Sector, realizándose por gestión indirecta. Se integrará adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, con los nuevos propuestos-modificados, definiendo las obras y dotaciones necesarias para no disminuir el nivel de calidad y capacidad de los servicios tanto existentes como de nueva implantación.

Se delimitarán las nuevas alineaciones y rasantes del viario y se adjudicarán los volúmenes edificables y aprovechamientos en cada una de las parcelas resultantes.

Con estas nuevas alineaciones se posibilitará alojar en ella industrias que necesitan este tipo de manzanas y que no son posibles en otras de menores dimensiones, quedando justificado según se indica en el P.O.M. -artículo 126-, que para parcelas reguladas por las Ordenanzas 6, 7 y 9 la distancia podrá ser superior.

El número máximo de parcelas será el especificado para cada manzana, sin perjuicio de que se pudiera modificar siempre que con ello no se disminuya la superficie mínima admitida para este Sector. Esta operación se determinará una vez que se desarrolle la modificación del Proyecto de Reparcelación.



El reparto de aprovechamientos se obtendrá de la aplicación directa de las especificaciones del P.O.M. y del TRLOTAU y RP-TRLOTAU sobre la superficie real de los terrenos apoyados en el levantamiento topográfico realizado:

Superficie total del Sector: 237.252,98 m².

Sin perjuicio de una mayor concreción en el preceptivo Proyecto de Reparcelación que deberá ser aprobado, el Plan Parcial (documento integrante de la Alternativa Técnica) que se presente definirá los terrenos que serán objeto de cesión gratuita a favor de la Administración para usos dotacionales públicos (15%), y los correspondientes a la cesión del aprovechamiento lucrativo, además de los viales y de las infraestructuras urbanas.

Usos pormenorizados.

1. Industrial-Terciario.

El uso característico de las parcelas de la zona será Industrial-Terciario bajo la tipología de naves agrupadas, pareadas o aisladas. Aquellos terrenos calificados para este uso tendrán el carácter de dominio privado.

2. Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes.

Las Alternativas Técnicas que se presenten deberán prever y reservar para el uso de equipamiento (dotaciones) al menos un 15% de la totalidad del sector, destinándose un 10% a zonas verdes y un 5% a equipamientos públicos.

Se permitirá acceder y colocar a través de estos Espacios Libres y Zonas verdes cuantas instalaciones urbanas sean necesarias para dar servicio a las posteriores construcciones.

En este sentido, los Espacios Libres y Zonas Verdes tendrán la misma consideración que los viales públicos.

Para el cálculo y estimación de la superficie destinada a equipamiento dotacional se tendrá en cuenta la totalidad del sector.

3. Sistema Viario.

-Viales. Se configurarán unos viales de circulación de 18, 15 y 12 metros de ancho, todos ellos para tráfico rodado y, zonas peatonales de 6 m. de ancho mínimo.

Estas calles permitirán solucionar los accesos tanto rodado de vehículos como peatonales.

En el plano de alineaciones y rasantes deberán quedar reflejadas las secciones tipo y características de las calles interiores.

-Uso de garaje-aparcamiento. En cumplimiento de la ordenanza 6ª, el 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de edificación, en contacto con la vía pública, y se dispondrá en este espacio de 1 plaza de aparcamiento privado en batería incorporado al viario por cada 200 m² de edificación o fracción.

Deberán preverse plazas con carácter público en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector. Por el diseño del viario, se podrá reservar plazas de aparcamiento en la calzada con lo que quedarán cubiertas las necesidades del sector.

-Espacios libres privados. Se considerará como tal aquella superficie libre dentro de cada parcela o manzana que se defina en planos y se obtendrá de la aplicación directa de las Ordenanzas en cada caso, teniendo en todo caso carácter privado.

El obligado proyecto de edificación de cada industria deberá recoger y definir claramente el tratamiento de los espacios libres interiores de carácter privado.

No será obligatoria la realización de un cerramiento que delimite el espacio público del privado. En su caso, su diseño, tipología y materiales empleados serán realizados de acuerdo con las especificaciones marcadas en el POM de Illescas.

-Instalaciones Urbanas. Se reservarán varias parcelas destinadas a ubicar las futuras instalaciones urbanas como los Centros de Transformación, Puntos Limpios para recogida de residuos, etc.

Las industrias que por su actividad requieran mayor presión y caudal deberán dotarse de equipamiento suficiente con grupos de presión y aljibes para almacenamiento de agua, no admitiéndose la implantación de actividades industriales con un alto consumo de agua (> 2 m³/día).

Las industrias garantizarán la calidad de las aguas que viertan al colector mediante la colocación de depuradoras particulares y/o al menos, la colocación de separador de grasas y fangos, en función del tipo de desechos que viertan, de manera que cumplan los mínimos exigidos por la empresa de mantenimiento de la Estación Depuradora de la Mancomunidad.

Condiciones urbanísticas.

1. Alineaciones. Con objeto de describir correctamente las alineaciones establecidas, se representarán en el plano de alineaciones y rasantes los puntos necesarios para su definición.

La posición de la edificación en el interior de cada unidad, respecto a la alineación exterior, al viario público y a sus cerramientos correspondientes deberá cumplir los siguientes requisitos:

Las áreas de movimiento de la edificación deberán respetar la separación, fondos máximos edificables y retranqueos mínimos indicados en el PAU.

2. Rasantes. Las rasantes de la calle no se verán modificadas y están determinadas por puntos situados sobre la línea que la define y delimita geoméricamente los caminos y las calles exteriores.

Todos los datos respecto a la rasante quedarán reflejados en el plano alineaciones y rasantes, incluyéndose en dichos planos sección tipo de la calle diseñada.



3. Ordenación de volúmenes. Se establecerán las determinaciones básicas necesarias que deberán contemplar los correspondientes proyectos de edificación en base a las asignaciones previstas en las Ordenanzas de aplicación en todo el ámbito del Sector. En este sentido será de aplicación las Ordenanzas indicadas en el apartado 2.2.4. del Capítulo I del presente documento.

La edificabilidad resultante para cada una de las parcelas vendrá determinada por la altura máxima en planta de cada edificio y la ocupación máxima permitida, junto con los retranqueos mínimos a fachadas y a linderos, determinando así el volumen máximo edificable para cada edificación sobre rasante.

Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad sobre la Superficie del Sector según el P.O.M y su ficha de desarrollo SUB PE 11 El Rabanal:

Industrial: $0,5310 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 237.252,98 \text{ m}^2 = 125.981,33 \text{ m}^2$

Aprov. tipo: $125.981,33 \text{ m}^2 / 237.252,98 \text{ m}^2 = 0,5310 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación.

Equipamientos: 75%

Industrial y Terciario Comercial.... Según Ordenanza 6ª.

Cesiones. Se establecerán como mínimo un 10 % de la superficie total ordenada con destino a Zonas Verdes y un 5 % para otros usos dotacionales.

Igualmente, podrán formularse por los futuros postulantes en las distintas proposiciones jurídico-económicas cualquier otra cesión adicional que estimen conveniente, sin que sea repercutible a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanizadora.

Todas las cesiones obligatorias y gratuitas quedarán materializadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Además se cederá la parte correspondiente a viales públicos más las parcelas destinadas a infraestructuras (centros de transformación) para las compañías suministradoras y la zona de infraestructuras.

Servicios urbanos de nueva implantación. El Proyecto o Anteproyecto de Urbanización habrá de contemplar las obras necesarias para dotar de servicios urbanos. Las obras de urbanización proyectadas incluirán:

- Acceso rodado con pavimentación de calzadas
- Encintado de aceras
- Suministro de energía eléctrica enterrada
- Centros de Transformación
- Alumbrado Público por aceras
- Depósito de Agua con grupo de presión
- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes
- Estación Depuradora de Aguas Residuales
- Red de saneamiento y alcantarillado para fecales
- Red de Pluviales
- Red de telefonía enterrada
- Acondicionamiento de Espacios Libres y Z.V.
- Señalización de viales y espacios públicos
- Mobiliario urbano
- Puntos Limpios

En concreto, el anteproyecto de urbanización deberá contar, como mínimo, con los siguientes contenidos:

a. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

b. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

c. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

d. 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 o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental.

e. Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Sistema de actuación. El sistema de actuación será el de Gestión Indirecta, a través de la adjudicación a un agente urbanizador de la ejecución de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora que resulte aprobado definitivamente.

Plazos de Ejecución para terminar la Ejecución. Los plazos para el desarrollo del Sector serán los mismos que los señalados para otros Sectores Urbanizables Industriales similares.

En cualquier caso, el Proyecto de Reparcelación deberá ser presentado en el plazo máximo de 6 meses desde la adjudicación del P.A.U., y el Proyecto de Urbanización (para el supuesto en que la Alternativa Técnica se acompañe de Anteproyecto), deberá ser presentado en el plazo máximo de 3 meses desde la adjudicación del P.A.U.



La ejecución de las obras de urbanización deberán dar comienzo en el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, y deberán ser concluidas en el plazo máximo de 2 años desde la firma del acta de replanteo de inicio de las mismas.

Condiciones de la Ordenación. Clasificación.

El terreno está sujeto al régimen urbanístico correspondiente al Suelo Urbanizable, quedando reflejados en la ficha de Ordenación del P.O.M. como SUB PE 11

Determinaciones del Planeamiento que se incorpora (OE):

Cesiones. Según las determinaciones del planeamiento no existen suelos afectos o adscritos a Sistemas Generales ni Locales, por lo que las cesiones obligatorias y gratuitas se obtendrán con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, se asigna a este Sector con los siguientes costes/cargas de urbanización según el P.O.M.:

Participación en las infraestructuras del PEI/Proyecto de Urbanización Complementarios del POM: 0,08 %. Este porcentaje de participación del PEI del POM es exclusivamente para el coste de ejecución de la vía de servicio.

Los propietarios del suelo están obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, dotaciones o equipamientos públicos (5%), espacios libres y zonas verdes (10%) de acuerdo con lo exigido por la TRLOTAU y el RP-TRLOTAU.

Costes de la urbanización. Las obras de urbanización que afectan a las infraestructuras necesarias para establecer los servicios públicos serán sufragadas por los propietarios o promotores del suelo. En este sentido, el Agente Urbanizador formulará una propuesta económica, y una propuesta de convenio urbanístico con la relación y los acuerdos con los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector para costear las obras de urbanización en proporción a su superficie y derechos de aprovechamiento. El abono de los gastos será en metálico o en suelo.

Desarrollo y Ejecución. La iniciativa es Gestión Indirecta, a través de la adjudicación de la ejecución de las determinaciones del P.A.U. aprobado a un agente urbanizador seleccionado.

Norma general de la edificación y los usos.

Además de las anteriores, las edificaciones han de cumplir las condiciones que rigen la edificación y los usos establecidos en la Norma general de la edificación y de los usos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, higiénicas, estéticas y sobre los usos de edificios y locales. En este sentido serán de aplicación las Ordenanzas siguientes aprobadas definitivamente en el PAU inicial, ajustadas y adaptadas a la solución propuesta, donde se amplía al uso terciario como uso característico del sector además del industrial:

Ordenanza 6ª.1. Zona de industria – almacén - terciario.

-Clasificación del suelo: urbanizable

-Usos del suelo: industrial - terciario

- Tipología: agrupada o aislada.

-Usos compatibles: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m²

Garaje – aparcamiento: sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

Equipamiento.

-Usos prohibidos: Los no señalados. Las industrias de alto índice de contaminación.

Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día).

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.

-Superficie mínima de parcela: 300 M².

-Frente mínimo a calle: 10 Metros

-Coeficiente de edificabilidad:

Parcela de 300 a 1000 m², 1,00 m²/m²

Parcela de 1000 a 2000 m², 0,80 m²/m²

(pudiendo construirse en todo caso 1.000 m²)

Parcela >2000 m², 0,60 m²/m²

(pudiendo construirse en todo caso 1.600 m²)

-Ocupación:

Parcela de 300 a 1000 m², 80%

Parcela de 1000 a 2000 m², 70%.

Parcela >2000 m², 60%

- Altura de cornisa: 10.00 M

- Altura de cumbre: 14.00 M.

-Numero de plantas: 2.

- Sotano/semisotano: Si.

-Retranqueos: en los viales principales se respetará el retranqueo sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

Alineación exterior 3 M.

A linderos parcela: En edificación aislada 3 m.



- A testers: en edificación aislada 3 m.
- Superficie de patios: > 1/3 H. O 3 m.
- Plazas de aparcamiento: Del 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de edificación, en contacto con la vía pública, y disponiendo en este espacio de 1 plaza/200 m² de edificación o fracción. Según se especifica en las nnss.
- Proteccion conservacion: No se define.
- Condiciones esteticas: el diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
- Otras consideraciones: con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se llevarán a cabo estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superar los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la norma vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido (B.O.E. 18.11.2003), y en su caso la normativa autonómica.

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

Ordenanza 06

Uso pormenorizado	Categoría	Localización del uso y categoría								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	P	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	c	M	M	P	C	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m2	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovionario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P



DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m2	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Ordenanza 8. Dotacional Comunicaciones.

(OE) Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, es el correspondiente a las áreas destinadas al dominio público, general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los Planos de Ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificables. El sistema viario está formado por:

- Sistema viario y aparcamiento en vía pública SG-DC-V y SL-DC-V
- Sistema peatonal SG-DC-P y SL-DC-P
- Sistema de carril bici o medios no motorizados SG-DC-B y SL-DC-B

(OE) Configuración de la edificación

Las edificaciones e instalaciones a realizar en esta ordenanza tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:



Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de diseño

Cada nueva calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades urbanísticas de la zona a la que dé servicio. Será objeto de un proyecto específico en el que definirán los aspectos que a continuación se expresan.

Vía para tráfico rodado:

1. Las calzadas de rodadura tendrán la traza y ancho que se fijan en los planos de ordenación correspondientes.

2. Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos de ordenación y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

3. Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm, excepto en los pasos de carruajes y de peatones, que pueden tener hasta 5 cm, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

4. Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del pavimento adecuado a los usos que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

Vías mixtas y de peatones:

1. La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vías mixtas de peatones y coches queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la ejecución del POM verá la conveniencia de determinar un uso u otro.

2. No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.

3. El tratamiento del pavimento se proyectará con sentido de adecuación al peatón, cumpliendo las condiciones estéticas que se recogen en estas Normas.

4. En las vías mixtas, tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

(OD) Condiciones de las construcciones

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.

2. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño, lo más reducido posible.

(OD) Condiciones estéticas

En los tratamientos del pavimento de vías peatones se utilizará preferentemente la piedra, en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

2. (OD) Condiciones de los usos.

La implantación de los usos se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

Ordenanza 08

Uso pormenorizado	Categoría	Localización del uso y categoría								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m2	P	P	C	P	P	P	P	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P



TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
D C - D o t a c i ó n d e Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	C	C	M	C	P	P	P	M	C
	2ª-Ferrovial	C	C	C	C	P	P	P	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Jardines (J)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Use Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Use Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	C	C
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Use Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Use Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	P	P	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	M	P	P	P	P	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes



- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Ordenanza 9. Equipamiento e Infraestructuras.

(OE) Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, cuyos usos comprende las diferentes actividades de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana y expresamente señalados en los planos de ordenación.

Infraestructuras SG-I y SL-I Equipamientos:

Educativo SG-ED y SL-ED Cultural SG-CU y SL-CU Deportivo SG-DE y SL-DE

Administrativo - Institucional SG-AI y SL-AI Sanitario - Asistencial SG-SA y SL-SA Servicios Urbanos SG-SE y SL-SE

Se distinguen dos sub-zonas que aparecen señaladas en los planos de ordenación:

- a. General
- b. Zona de Conventos

(OE) Configuración de la edificación.

La zona responde al sistema de ordenación de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones de la manzana y el vial.

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes. Dentro de cada parcela serán libres.

(OD) Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable:

1.Subzona a: la necesaria para implantar el uso que se pretende.

El Ayuntamiento podrá segregar las parcelas existentes en el momento de asignar las distintas categorías, caso de que el POM no lo hubiera hecho, o modificar las previstas.

2.Subzona b: la parcela mínima es la actualmente existente no pudiendo segregarse, ni parcelarse.

Frente mínimo: No se fija.

Forma: No se condiciona.

(OE) Condiciones de edificabilidad.

1.Subzona a: la edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m²/m².

2.Subzona b: 1 m²/m².

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación.

Retranqueos.

El retranqueo podrá ser nulo salvo que la ordenanza de la parcela colindante exija algún retranqueo, en cuyo caso la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de parcela, en todo su perímetro, de tres (3,00) metros.

Fondo máximo edificable. No se fija.

Ocupación máxima.

1. Subzona a: La Superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada.

-Para los equipamientos: infraestructuras, servicios urbanos, educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario asistencial, será del 75%.

-Para el equipamiento deportivo la ocupación máxima será del 100%.

2. Subzona b: La superficie de ocupación máxima de la parcela será del 50%.

(OD) Condiciones de volumen y forma.

Altura y número de plantas máximos



1. Subzona a: El número máximo de plantas autorizado sobre rasante es de 5 (B +IV) plantas para todas las categorías.

-La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación correspondiente, sin superar en ningún caso las de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.

2. Subzona b: el número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (B + I) plantas.

-La altura máxima será de ocho metros y medio (8,5).

3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Áticos.

Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo tres (3) metros.

Sótanos y semisótanos. Se autorizan.

Cuerpos volados. No se permiten.

(OD) Otras condiciones

1. En Subzona b (Zona de Conventos), no se permitirán los cerramientos de espacios abiertos recogidos en las NNSS de 1998 en las zonas circundantes a la edificación.

2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

3. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

- Otras consideraciones: Con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se llevarán a cabo estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superar los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la norma vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (B.O.E. 18.11.2003), y en su caso la normativa autonómica.

La zona de la parcela dotacional afectada por la distancia al perímetro del cementerio deberá estar libre de edificaciones o en su caso destinarse a dotacional en relación directa con el uso de cementerio-tanatorio-crematorio.

3. (OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

Ordenanza 09

Uso pormenorizado	Categoría	Localización del uso y categoría								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P



TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Ferrovionario	P	P	P	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	C	C	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
DE-DU-Useo Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Educación primaria pública o privada	C*	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centros Universitarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-CU-Useo Cultural	1ª-Centro cultural	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Museo	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	3ª-Biblioteca	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centro religioso sin residencia	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Fundaciones	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-AS-Useo Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Medicina sin internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	3ª-Veterinarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-DE-Useo Deportivo	1ª-Con espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Sin espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	C	C	A	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m2	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	C	A	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

** Almacen y cuartos de instalaciones propios de la actividad.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie



- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Ordenanza 10: Zonas Verdes y Espacios Libres.**(OE) Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza está constituida por los espacios libres de dominio y uso público general y/o local destinado a áreas ajardinadas o forestadas necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población expresamente identificadas en los Planos de Ordenación.

(OE) Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

1. Para las Áreas de Juego de niños, la parcela mínima será de doscientos (200) m², pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de doce (12) m. de diámetro.

2. Para los Jardines, la parcela mínima será de mil (1.000) m², pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de treinta (30) m. de diámetro.

3. Para los Parques, la parcela mínima será de quince mil (15.000) m², pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de cien (100) m. de diámetro.

(OE) Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima:

0,02 m²/m², para parcelas < 2.000 m².

0,04 m²/m², para parcelas > 2.000 m².

(OD) Condiciones de volumen

Altura máxima:

1. La altura máxima permitida, para construcciones o instalaciones cerradas, será de cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno.

Por encima de esta altura podrán sobresalir elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables.

2. Si es una instalación abierta por todos sus lados, podrá alcanzar los doce (12) metros de altura máxima.

Retranqueos mínimos a linderos:

5 m, para parcelas < 2.000 m².

10 m, para parcelas > 2.000 m².

(OD) Otras condiciones:

1. Se permite el establecimiento de mercadillos, mercados artículosanales etc. al aire libre y con carácter provisional.

4. (OD) Condiciones de los usos.

La implantación de los usos se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

Ordenanza 10

Uso pormenorizado	Categoría	Localización del uso y categoría								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	C	P	P	C	C	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P



TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviano	P	P	C	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	M	P	P	P	C	M	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	4ª-Parques (P)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
DE-DU-Use Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Use Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Use Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	P	C	P	C
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Use Deportivo	1ª-Con espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
	2ª-Sin espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	P	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta Baja
- D. Planta Primera
- E. Planta Segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario



- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Base quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

(i) 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 en los términos establecidos en el artículo 13 del RAE.

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 el TRLOTAU o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

(ii) Una Proposición Jurídico-Económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

b) Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente Urbanizador o los propietarios.

g) 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.

h) Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Tanto la determinación del coeficiente como del precio del suelo, se justificarán en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

i) 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.

j) Garantía, como mínimo, de un siete (7 %) por ciento de los Gastos de Urbanización.

k) 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.

l) Si no se hubiera formulado, 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 de actuación urbanizadora.

El procedimiento para la presentación de Alternativas Técnicas y demás documentación integrante del programa se ajustará a lo previsto en los artículos 87 a 94 del Reglamento de Actividad de Ejecución autonómico (RAE- TRLOTAU) en los siguientes términos:



(i) Inicio.

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la persona titular de 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.

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.

g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento de Illescas como Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa técnica a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad de Illescas 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 pertinente. 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.

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.

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar ante el Ayuntamiento de Illescas 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, la persona encargada del Registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Las ofertas estarán integradas por tres (3) 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; se presentará en sobre cerrado.

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

(ii) 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 Ayuntamiento de Illescas, 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.

(iii) 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 de Illescas.

b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el distrito notarial de Illescas.

c) 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).

d) 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 RAE, 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 de Illescas.

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 de Illescas 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 numerero 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 en el procedimiento ordinario, así como su regulación en éste, serán de aplicación en el procedimiento simplificado o de impulso particular.

La solicitud de prórroga conforme al numerero 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.

(iv) 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 del Ayuntamiento de Illescas, 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 numerero anterior, el Ayuntamiento procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía 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 de Illescas como Administración actuante 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 en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en estas Bases.

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 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.

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

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

Base séptima. Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

(i) Capacidad

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del 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 TRLOTAU y, supletoriamente en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSPP), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y de forma específica los requisitos prescritos para los contratistas de obras públicas.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora, ni modificaciones a los mismos, 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 el TRLCSPP.

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.

(ii) Solvencia técnica y financiera. La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya 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 o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.

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

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

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

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

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

(iii) Solvencia Económico-Financiera. La solvencia económico-financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

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

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



c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres 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.

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.

e) No será exigible la clasificación a los aspirantes a urbanizador.

Base octava. Informe de sostenibilidad e impacto ambiental.

La Evaluación de Impacto Ambiental es un instrumento que sirve para preservar los recursos naturales y defender el medio ambiente, siendo su finalidad la de facilitar la información adecuada que permita decidir sobre un determinado proyecto con pleno conocimiento de sus posibles impactos significativos en el medio ambiente.

Resultan de aplicación las determinaciones que se contienen en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que constituye la legislación básica estatal, y que resulta de aplicación en Castilla-La Mancha para los procedimientos de evaluación ambiental a partir del año siguiente al de su entrada en vigor, de acuerdo con su disposición final undécima.

Por otra parte, la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha y el Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus Anexos, continúan vigentes en lo que no se opongan a la misma.

Por ello, en lo que respecta al procedimiento administrativo de evaluación ambiental se habrá de estar en esta actuación urbanizadora a lo regulado en la Ley 21/2013, cuyo carácter es básico pero, por el contrario, en relación a los plazos del procedimiento, resultarán de aplicación las determinaciones de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, así como el Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, así como también serán de aplicación tanto los Anexos I y II de la Ley 21/2013, en los que se establecen las actividades que deben ser sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria y simplificada, respectivamente, como los anexos I y II de la Ley 4/2007 castellano manchega.

Así, al tratarse de un proyecto incluido en el Anexo II de la citada Ley 21/2013, "Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª", por figurar en el Grupo 7, apartado a) "Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales", resulta de aplicación las determinaciones que se contienen en dicha rúbrica, en concreto el artículo 45 y siguientes, por lo que dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto (entiéndase P.A.U.) el promotor presentará, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental con el contenido exigido por el citado artículo 45.

Base Novena. Criterios De Adjudicación Del Programa.

La resolución administrativa que proceda a la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de los siguientes criterios.

(i) Con respecto a la alternativa técnica se establecen los siguientes criterios, con un máximo de treinta (30) puntos.

a) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la ordenación pormenorizada e integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente. Se asignará a esta alternativa un total de quince (15) puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el proyecto/anteproyecto de urbanización.

b) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica. Se asignará a esta alternativa un total de quince (15) puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

(ii) Con respecto a la Proposición Jurídico- Económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de setenta (70) puntos.

a) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{H}{H1}$$

Donde:

P número de puntos.

H plazo más breve propuesto por un participante.

H1 plazo propuesto por el participante.

b) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:



$$P = 10 \frac{B}{B1}$$

Donde:

P número de puntos.

B menor beneficio industrial propuesto por un participante.

B1 beneficio industrial propuesto por el participante.

c) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{C}{C1}$$

donde:

P número de puntos.

C menor importe de cargas propuesto por un participante.

C1 importe de cargas propuesto por el participante.

d) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{S}{S1}$$

donde:

P número de puntos.

S disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

S1 mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.

e) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{SC}{SC1}$$

donde:

P número de puntos.

SC oferta propuesto por el participante.

SC1 mayor oferta propuesto por un participante.

f) Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos, valorando numéricamente ambos criterios. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{G}{G1}$$

donde:

P número de puntos.

G garantía propuesta por el participante.

G1 mayor garantía por un participante.

g) Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo. Se asignará a este hecho un total de diez (10) puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \frac{M}{M1}$$

donde:

P número de puntos.

M aportación propuesta por el participante.

M1 mayor aportación propuesta por un participante.



Base décima. Contratación obras de urbanización.

El agente urbanizador podrá ejecutar directamente las obras de urbanización o contratar la ejecución de las mismas, en cuyo caso, lo hará acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución:

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:

1ª. 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.

2ª. 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 sobre cerrado, sellado 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.

3ª 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.

4ª Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, 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 con los requisitos establecidos para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante 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.

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. Condiciones de adjudicación y desarrollo del programa de actuación urbanizadora.

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 el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

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.

En el plazo de quince días (15) hábiles a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en el artículo 97 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, en relación con el artículo 14 de esta misma norma reglamentaria.

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, es decir, preverán 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.

Base decimotercera. Garantías.

El agente urbanizador asegurará el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que nunca podrá ser inferior al siete (7 %) por cien del coste previsto de las obras de urbanización, de acuerdo con el artículo 110.3.d) del TRLOTAU.

Base decimocuarta. Lugar de presentación de proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio.

La presentación de proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio se realizará por los licitadores en:

Plaza del Mercado, número 14. 45200 - Illescas (Toledo). Tfno.: 925 53 44 00.

Anexo II

