Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS

El pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2017, aprobó inicialmente las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del P-16 de las NNSS de Planeamiento municipal, suelo urbano no consolidado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.3 del 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, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se publicó anuncio en relación a la aprobación inicial de las citadas bases por plazo de treinta días, publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 6, de fecha 9 de enero de 2018, y sede electrónica, para que los interesados pudieran examinar el expediente.

Habiendo expirado el plazo de exposición el día 20 de febrero, y no presentado alegaciones o reclamación alguna, se entiende que las bases han sido definitivamente aprobadas. En consecuencia, se publica el texto íntegro de las mismas:

"BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL P16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESQUIVIAS (TOLEDO)

JUSTIFICACIÓN

El apartado 1 letra b, y el apartado 2 del artículo 85 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril (en adelante RAE) y que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/201O (en adelante TRLOTAU/201O) , otorga a los aspirantes a Agente Urbanizador, en el caso de su inexistencia previa, la facultad de presentar junto a la Alternativa Técnica, una Propuesta de Bases Reguladoras para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora. Del mismo modo, el artículo 8.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), otorga la iniciativa de ordenación de actuaciones de transformación urbanística a la administración pública y a los propietarios afectados por el ámbito definido.

El emplazamiento del ámbito de actuación al que se refieren las presentes bases viene definido por lo siguiente:

–Los terrenos se corresponden con el ámbito de P.16, corregido con la inclusión de la zona verde exterior situada al noroeste de dicho polígono.

–La superficie de la unidad de actuación asciende a 27.310 m².

–La Unidad de Actuación ocupa las siguientes fincas registrales, que provienen de una antigua fábrica de prefabricados de hormigón:

-Finca registral número 61. Superficie registral: 1.330 m².
-Finca registral número 2.661. Superficie registral: 2.348 m².
-Finca registral número 3.169. Superficie registral: 700 m².
-Finca registral número 883. Superficie registral: 3.757 m².
-Finca registral número 2.575. Superficie registral: 6.575 m².
-Finca registral número 2.607. Superficie registral: 5.100 m².
-Finca registral número 2.072. Superficie registral: 1.879 m².
-Finca registral número 1.965. Superficie registral: 1.879 m².
-Finca registral número 2.601. Superficie registral: 658 m².
-Finca registral número 2.660. Superficie registral: 2.180 m².
-Finca registral número 2.576. Superficie registral: 835 m².

La superficie total registral asciende por tanto a veintisiete mil doscientos cuarenta y un (27.241) metros cuadrados.

–En el ámbito de la unidad existen dos parcelas catastrales:

-Parcela catastral 4994101VK3349S0001 UF, con 1.400 m².
-Parcela catastral 4994102VK3349S0001HF, con 25.114 m².

La superficie total catastrada asciende a veintiséis mil quinientos catorce (26.514) metros cuadrados. La finca registral número 61 se corresponde con la parcela catastral 4994101 VK3349S0001UF, y el resto de fincas registrales se corresponde con la parcela catastral 4994102VK3349S0001HF.

–La descripción del área reparcelable, que coincide con el polígono 16 de las NN.SS. de Esquivias (Toledo), superficie y linderos son los siguientes:

Parcela irregular, al sureste del suelo urbano del término municipal de ESQUIVIAS (Toledo,) con una superficie de 27.310 m2 con los siguientes límites :

-Al norte limita con la calle Luisa Biaggi Veira en una línea quebrada recta, en una longitud de 255 metros aproximadamente.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

-Al oeste limita con la calle Borox en una línea quebrada recta, en una longitud de 139 metros aproximadamente, y con la parcela catastral 4994103VK3349S0001WF, correspondiente con una actividad industrial situada en carretera de Borox 14, en línea recta, en una longitud de 46 metros aproximadamente.

-Al sur limita con la parcela catastral 4994103VK3349S0001WF, correspondiente con una actividad industrial situada en carretera de Borox 14, en línea recta, en una longitud de 123 metros aproximadamente.

-Al este limita con parcelas urbanas de la calle Herradura, y con el límite del sector S-04 de suelo urbanizable cuyo plan parcial se encuentra aprobado definitivamente, en una línea quebrada curvilínea, en una longitud de 225 metros aproximadamente

-Existen edificaciones en la parcela catastral 4994102VK3349S0001HF cuya superficie construida según los datos catastrales actuales es de 13.250 m².

En virtud de ello, se propone la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del P16 de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de ESQUIVIAS que se incluye como anexo a la presente Alternativa Técnica.

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO DE LAS BASES

El presente documento de Bases tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del P16 de las NN.SS de Esquivias (Toledo).

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento de bases se rige por el 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, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre , por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales, el 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, así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el Contrato de Gestión de Servicios Públicos y, en su caso, la de régimen local. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación, y las Normas Subsidiarias de Esquivias vigentes y la ordenanza de aplicación para la zona de actuación.

BASE III. ORDENACIÓN UBANÍSTICA APLICABLE.

1. La superficie de la unidad asciende a 27.310,00 m².

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

3. El Plan Especial de mejora afecta a unos terrenos que están encuadrados en suelo urbano en las Normas Subsidiarias de Esquivias, debiendo desarrollarse este suelo a través de un Plan Especial.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

A) La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. Documentación expresivo de la asunción de la Ordenación Detallada y aprobada o, en su caso, propuesta de Ordenación que la complete o modifique, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE.

2. Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativosy relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportas, tanto pluviales como residuales, ya que 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; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización (mobiliario urbano, obras de jardinería, señalización).

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística, en particular, con el Proyecto de Reparcelación, o en su caso Proyecto de Urbanización de no optar por la presentación de Anteproyecto.

C) La Alternativa Técnica se presentará tanto en formato papel como en CD.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES JURIDICO-ECONÓMICAS.

A) Los convenios y la Proposición jurídico-económica tendrán, como, el contenido mínimo de los apartado 2 y 4 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. CONVENIO URBANISTICO:

Regulación de las relaciones entre le Agente Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 del RAE.

2. PROPOSICIÓN JURI DICO-ECONOMICA:

2.1. Identificaciónde la Alternativa Técnica por la que se licita.

2.2. 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.

2.3. Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAE no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, un inventario preliminar de los coste de cese de actividad, traslado, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización .

2.4. 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 tengan contrato suficiente y hayan de quedar afectados, 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.

2.5. 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 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.

2.6. Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

2.7. Fijación del Coeficiente de Canje: 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 la retribución en terrenos.

2.8. Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Tanto la determinación del Coeficiente de Canje 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.

2.9. Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, conforme a lo establecido en el número 2.5 anterior, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

2.10. Garantía, como mIrnmo , de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador.

CAPÍTULO TERCERO. CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

A) Podrán participar en el concurso par la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarios de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos, salvo para el caso de selección única de Urbanizador Contratista establecida los artículos 86.2.d) y 104.2 del RAE, para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

B) En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

C) 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.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

2. En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de indemnizaciónpor riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

3. Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, a la fecha de presentación de la Alternativa Técnica por importe igual o superior al presupuesto de ejecución material del Pau.

4. Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económico financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos. Si la Alternativa Técnica es presentada por propietarios que representen el 100% de los terrenos, éstos quedan facultados para ser Agente Urbanizador y Contratista de las Obras de Urbanización.

C) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, salvo que el concurso incluyera la selección conjunta de Urbanizador y Contratista de Obras con capacidad suficiente para la ejecución de las mismas, en los términos establecidos en los artículos 86.2.d) y 104.2 del RAE.

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto del Contrato, IVA excluido correspondiente a la actuación, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del Artículo 75 del RAE. La garantía podrá ser real o financiera.

B) La Garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio para el despliegue y ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Si un licitador presentase Proposiciones Jurídico-Económicas a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas , será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

C) La Garantía se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse, en su caso, en función del Presupuesto de Contrata correspondiente al Programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisiona,l podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la Garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

CAPÍTULO CUARTO. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS

BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

A) Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad a la finalización del plazo de exposición pública, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente.

B) Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurran y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

–SOBRE A: Alternativa Técnica , que se presentará a la vista .

–SOBRE B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado, en el plazo legalmente previsto en el TRLOTAU y RAE

–SOBRE C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado con la presentación de la proposición jurídico económica.

BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1. El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a los dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Activ idad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación de Programas aprobados por el Municipio de ESQUIVIAS.

2. Alternativamente al procedimiento de tramitación ordinario de los Programas a realizar en sede municipal, si se cumplen los requisitos establecidos en los Artículos 91 y 92 del RAE, se podrán tramitar Programas por impulso de particular interesado , iniciándose en sede Notarial y en los términos establecidos en dicho precepto.

BASE XI. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde (artículo 85.1.b) del RAE). Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada , podrá incluir una propuesta de Bases para la adjudicación del Programa en los términos descritos en el artículo 85.2 del RAE así como acompañar documentación acreditativa de capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica para el desarrollo de la actuación urbanizadora

2. El Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales podrá adoptar una de las siguientes resoluciones:

A) Inadmitir a trámite la Alternativa Técnica, con archivo de las actuaciones, cuando no exista previamente aprobada la Ordenación Detallada o su "Anteproyecto" no se encuentre incluido en las Bases, reservándose el Ayuntamiento su formulación.

B) Requerir al solicitante que en el plazo máximo de un mes, proceda a subsanar o completar los requisitos establecidos en el Sobre C señalado en la Base IX, precia apertura del mismo bajo fe pública del funcionario municipal al que corresponda presentarla.

C) Elevar al Pleno de manera motivada:

1. Propuesta de desestimación del procedimiento concurrencial por no adecuarse al orden de prioridades de desarrollo establecidas en el Plan de Ordenación Municipal.

2. Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases como una Ordenanza Municipal (artículo 86.3 del RAE) para la adjudicación del Programa, en el caso que éstas no se encontraran previamente aprobadas.

BASE XII. INFORMACIÓN PÚBLICA.

1. Una vez aprobadas las Bases (artículo 87.1 del Rae), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de información pública que se convocará por plazo mínimo de veinte días contados desde la publicación del edicto mediante medios electrónicos y la inserción del anuncio en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación advirtiéndose la posibilidad de formular alegaciones y Alternativas Técnicas en competencia, así como presentar Proposiciones Jurídico-Económicas en el momento procedimental oportuno, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE.

2. El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales más los plazos extraordinarios derivados de las mayores garantías de información pública, en virtud de las determinaciones establecidas en el artículo 88 del RAE.

BASE XIII. AVISO A LOS AFECTADOS.

1. Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE.

2. La remisión del aviso referido en el número anterior deberá tener lugar antes de la primera publicación del edicto.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

BASE XIV. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A)

1. Durante el periodo de información al público, cualquier persona podrá formular Alegaciones y presentar Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto a la vista.

3. Solo se podrán presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas. En el supuesto de que la Alternativa Tecnica presentada se ajuste a las bases presentadas se someterá a información pública simultáneamente con el anuncio de publicación de aprobación de las Bases tal y como previene el artículo 87.1 del RAE.

BASE XV PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS (SOBRE B) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (SOBRE C).

1. Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecido en las presentes Bases.

2. Las Proposiciones Jurídico-Económicas y los requisitos de capacidad y solvencia se presentarán en plicas cerradas (Sobre By Sobre C, respectivamente).

3. Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contando desde la finalización total del periodo de información pública. La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido.

BASE XVI. APERTURA DE PLICAS.

1. En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponderá prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los veinte días siguientes al de la apertura de plicas.

3. Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

CAPITULO QUINTO. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES.

BASE XVII. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

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

1. CON RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

A) Mayor idoneidad del ámbito propuesto. Tendrá una mayor puntuación aquella alternativa que prevea la incorporación de una zona verde prevista en la NNSS ubicada en el extremo noroeste del polígono junto la calle Luisa Biaggi Veira, así como adecuar la realidad física ajustando los límites del lindero oeste con los de la ordenación del sector colindante S- 04, así como la previsión de un cambio de uso considerando las mismas intensidades que se preveían en el documento de Plan de Ordenación Municipal en redacción por el Ayuntamiento de Esquivias: (entre 1 y 20 puntos).

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

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

D) La presentación de una Alternativa Técnica suponga la consolidación del uso residencial e implique la demolición de las Naves Industriales actualmente en estado de abandono en el ámbito de actuación (entre 1 y 20 puntos).

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

2. CON RESPECTO A LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA.

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

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

C) Mayor compromiso de vinculación a Vivienda Protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador (entre 1 y 10 puntos).

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

D) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios (entre 1 y 20 puntos).

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

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

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

BASE XVIII. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la Garantía Definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2. 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 (Artículo 98 del RAE), el Ayuntamiento garantizará el rembolso, 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 acreditativos a favor de quien los sufragó.

3. En el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE.

El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

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

BASE XIX. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

BASE XX. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1. Se establece los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

A) La presentación de los Proyectos completos relativos a la Reparcelación y al Proyecto de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de dos meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

B) El inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de los prescrito en el 104 del RAE, salvo en el caso de que el Proyecto de Urbanización haya sido presentado por quien promovió inicialmente la Alternativa Técnica y además sea propietario de los terrenos , en ese caso, el ejecutor de las obras de urbanización podrá ser el Agente Urbanizador.

C) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (Artículo 100 RAE), deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguiente: Ámbito de Actuación, Plazos de Ejecución, totalidad de Gastos de Urbanización (desagregados en Presupuesto de Contrata de obras de urbanización, Gastos Generales, estimación de los costes de indemnización que pudieran existir si no fuera posible su determinación precisa en esta fase –debiendo cuantificarse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación–), Beneficio del Agente Urbanizador, Aprovechamiento Privativo que les corresponde a los propietarios, Valor Residual de Repercusión del suelo urbanizado y sin urbanizar y Cuotas de Urbanización y Coeficiente de Canje, debiendo estar apoyados en un Estudio de Mercado actualizado.

Dentro del plazo de un mes desde la apertura de las Proposiciones Jurídico Económicas (Artículo 108.4 RAE), los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes de Ejecución (Gastos de Urbanización), pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho artículo 108 RAE.

Para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (Artículo 109.2 del RAE) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU (salvo la excepción establecida en el Artículo 107.c) del RAE).

D) El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución. A tal efecto, el Agente Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento , acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

Código de verificación: 2018.00001730
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Si se hubiera fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora la retribución en metálico al Agente Urbanizador, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Programa.

E) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de seis meses desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación, en los términos establecidos en el artículo 104 del RAE. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el artículo 105 del RAE.

F) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco años, desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas .

G) Plazo máximo de edificación de los solares de veinticuatro meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización (artículo 130.2 TRLOTAU/201O) justificado en el Informe de Sostenibilidad Económica que acompañará al PAU (artículo 30.3° TRLOTAU/2010). Al efecto, se permitirá simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización de cada fase, debiendo garantizar para ello el 100% del importe de las obras de urbanización de la fase de que se trate.

2. El Plazo de Urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Artículo 75.b) del RAE).

3. Para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, constituidos o no en una Agrupación de Interés de Urbanístico, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera antes reseñados, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación quedará implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria siendo innecesario el proceso de selección de contratista como ya se ha indicado.

BASE XXI. PENALIZACIONES.

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

2. Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (artículo 114.1.d) del RAE) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

BASE XXII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

A. El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento .

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

C. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo.

BASE XXIII. RESOLUCIÓN.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE.

BASE XXIV. PRERROGATIVAS DE LAS ADMINISTRACIÓN.

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

BASE XXV. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administraitvo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación. resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia."

Esquivias, 2 de abril de 2018.–La Alcaldesa, Milagros del Barrio Pérez-Grueso.

N.º I.-1730

Código de verificación: **2018.00001730**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**