



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILLACAÑAS

ANUNCIO DE PUBLICACIÓN DE LAS BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 11 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El pleno del Ayuntamiento de Villacañas, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2020, adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

Primero: Estimar la solicitud presentada por la empresa CONSTRUCCIONES SÁNCHEZ Y FEITO, S.L., con C.I.F. nº B45481017, conforme a lo establecido en el artículo 85.4.c 2) del Reglamento de la Actividad de Ejecución e iniciar el procedimiento para la aprobación de las correspondientes bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido en las ordenanzas municipales regulado en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Segundo: Aprobar inicialmente las bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación número 11 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.), siguiendo lo establecido en el punto primero del presente acuerdo, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal.

Tercero: Someter dichas bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el pleno.

Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://www.aytovillacanas.com>].

El anuncio se publicó en la sede electrónica, en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 208, de fecha 30 de octubre de 2020, y durante el plazo de exposición al público no se han presentado alegaciones ni sugerencias, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 apartado c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el acuerdo municipal de aprobación inicial se entiende definitivo.

Por ello, se procede a publicar el contenido íntegro de las bases para la formulación y selección del agente urbanizador del Plan de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación número 11 del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas, que es el siguiente:

BASES PARA LA FORMULACIÓN Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL PAU DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11. AVDA. DE LA MANCHA RESIDENCIAL DEL POM DE VILLACAÑAS

1. GENERALIDADES.

1.1 Introducción.

Dispone el artículo 86.3 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, que las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido en las Ordenanzas Municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por otra parte el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, dispone que la aprobación de las Ordenanzas Locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- Aprobación inicial por el pleno.
- Información pública y audiencia a los interesados por el plazo máximo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

1.2. Bases para la formulación de programas de actuación y selección de Agente Urbanizador del polígono UA-11. Avda La Mancha Norte Residencial del POM de Villacañas.

El artículo 86.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE) dispone que la selección del urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que al efecto se apruebe, que habrán de ajustarse a los requisitos establecido en el TRLOTAU y en dicho Reglamento y, cuando en ellos no esté previsto expresamente, en la legislación sobre contratos del sector público y, en su caso, la del régimen local.

El artículo 85.1 del RAE señala que el procedimiento de aprobación de programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta podrá iniciarse a instancia de persona interesada, mediante



solicitud dirigida al titular de la Alcaldía instando la formulación de las Bases y posterior sometimiento a información pública y aprobación de la pertinente alternativa técnica de PAU y restante documentación requerida por el TRLOTAU y por este Reglamento.

Ello deberá acompañarse de la acreditación de la personalidad del solicitante, así como la justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para su desarrollo y promoción de la Actuación Urbanizadora pretendida, en la forma establecida en la legislación de Contratos del Sector Público.

Presentada la documentación requerida en la letra b) del número 1, la persona titular de la Alcaldía previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, adoptará acuerdo que proceda.

2. BASES

Base primera: Objeto de las bases.

Las presentes bases tienen como finalidad regular la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y la selección del Agente Urbanizador del ámbito denominado Unidad de Actuación UA-11. Avda Mancha Norte Residencial del vigente POM de Villacañas.

Base segunda: Legislación aplicable.

Las presentes bases se rigen por:

1. 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 Urbanizadora;
2. El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.
3. El Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido del TRLOTAU (Decreto 29/2011, de 19/04).
4. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE.
5. Ley reguladora de Bases del Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y demás legislación administrativa concordante.

Base tercera: Determinación del ámbito y ordenación urbanística aplicable.

El polígono UA-11. Avda. La Mancha Norte Residencial queda clasificado en el POM de Villacañas como suelo urbano no consolidado.

Las características de aprovechamiento así como las condiciones de ejecución del mismo son las definidas en los Anexos Normativos del POM que establecen:

- Superficie Unidad de Actuación: 5.113 m²s.
- Superficie del Área de Reparto: 5.113 m²s.
- Edificabilidad bruta: 0,96 m²c/m²s.
- Capacidad Residencial: 32 viviendas.
- Cesiones de suelo dotacional: 1.855 m²s.
- S. Generales adscritos: ---
- Desarrollo: Gestión indirecta.

Otras condiciones: La cesión de dotaciones prevista por la LOTAU se destinará preferentemente a espacio libre público/zona verde.

Siendo sus linderos, al Norte con suelo urbano consolidado de uso industrial (finca catastral 1765001VJ7816N0001KQ); al Este con el trazado del Ferrocarril, al Sur con el espacio libre destinado a aparcamiento público, y al Oeste con la Avda. de la Mancha que da nombre al polígono y que lo separa del suelo urbano consolidado de uso residencial.

La Unidad de actuación UA-11. Avda La Mancha Norte Residencial ocupa la totalidad de las parcelas catastrales 1765002VJ7816N0001RQ (finca registral 23782 - Cod.45003000449001) y 1765003VJ7816N0001DQ (finca registral 14001- 45003000384951) del catastro de urbana de Villacañas.

Base cuarta: Determinaciones relativas al contenido técnico.

Las Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora se ajustarán al planeamiento en vigor, pudiéndolo modificar asumiendo los criterios de ordenación que exprese el Ayuntamiento de Villacañas.

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 76 del RAE del TRLOTAU El contenido mínimo será:

1. Documento expresiva de la asunción de la Ordenación Detallada aprobada y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE. Se admitirán igualmente variantes sobre la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias.

La Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación podrá, en su caso, ser objeto de modificación mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

2. Anteproyecto de Urbanización comprensivo, de la definición de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo:

- Los elementos significativos y 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, 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.

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

–Los proyectos y estudios complementarios que resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualquiera de las Administraciones o compañías suministradoras de servicios de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

3. El postulante o Agente Urbanizador podrá presentar Proyecto de Urbanización con la Alternativa Técnica Original, pudiendo en este caso ser el ejecutor material de las obras de urbanización tal como dispone el artículo 104.0 del RAE.

Base quinta: Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los Convenios y la Proposición Económica tendrán, como mínimo, el contenido establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

1. Propuesta de convenio urbanístico.

A suscribir en calidad de urbanizador por la persona adjudicataria con la Administración actuante y el propietario del suelo, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste.

No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

2. Proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

–Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

–Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.1 del TRLOTAU y el artículo 38 del RAE y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del R.E.A. del TRLOTAU.

–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 la finca o fincas resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

–Incidencia económica de los 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.

–Garantía, real o financiera, con un importe mínimo de un 7% de los Gastos de Urbanización.

–Desarrollo de las relaciones entre el Urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

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



–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 corresponda sufragar a los propietarios.

Base sexta: Capacidad y solvencia para adquirir la condición de Agente Urbanizador.

1. Capacidad:

a) Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

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.

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.

2. Solvencia técnica y profesional.

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 años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

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 últimos años.

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.

3. Solvencia Económico-Financiera.

La Solvencia Económica y 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.

d) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

e) Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económica financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.

f) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Base séptima: Presentación y contenido de las ofertas.

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.

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

–Sobre A: Alternativa Técnica, que se presentara 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 octava: Informe de sostenibilidad e impacto ambiental.

De acuerdo con la legislación aplicable, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, la condición de suelo urbano del ámbito, así como en razón de su superficie y propuesta de ordenación hacen innecesario el sometimiento del proyecto a evaluación ambiental.

Base novena: Criterios de adjudicación del programa.

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

Alternativa técnica: Hasta 30 puntos.

–Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación del ámbito de actuación: Hasta 15 puntos.

–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: Hasta 15 puntos

Proposición jurídico-económica: Hasta 70 puntos.

–Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se asignará a este hecho un total de diez puntos, otorgándose a la propuesta que establezca el menor tiempo 10 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción a los tiempos establecidos en las mismas.

–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 puntos, otorgándose a la propuesta que establezca la menor carga 10 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción a las cargas establecidas en las mismas.

–Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del PAU 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 cuarenta puntos, otorgándose los mismos a la propuesta que garantice el 90% del total de la propiedad del polígono.

–Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

Se asignará a este hecho un total de cinco puntos, valorando numéricamente ambos criterios, otorgándose a la propuesta que otorgue las mayores garantías 5 puntos y asignando al resto de propuestas en proporción al volumen de garantías propuestas.

–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 cinco puntos, otorgándose a la propuesta que proponga mayores aportaciones 5 puntos, y asignando al resto de propuestas en proporción al volumen de aportaciones repuestas.

Base décima: Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.

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

Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa, según lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Actividad de Ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

En el plazo de quince días hábiles a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de reparcelación. 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, previéndose en el caso de la UA-11 el inicio de su ejecución material dentro primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de transcurridos treinta meses desde su inicio.

–Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

Base undécima: Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.

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

2. Serán causas de resolución del PAU, según establece el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

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

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

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

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

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

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

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

Base duodécima: Procedimiento.

1. El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se ajustará al procedimiento establecido en el art. 114 del RAE.

2. 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 decimotercera: 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; ello supone:

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", 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 decimocuarta: Contratación obras de urbanización.

Si el Agente Urbanizador adjudicado contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las reglas establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución.

Si el Agente Urbanizador presenta la Alternativa Técnica incluyendo el Proyecto de Urbanización podrá abordar directamente la ejecución de las obras de urbanización.

Base Decimoquinta: Modos de impugnación de las bases.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre y 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

1. AMBITO DE LA PROPUESTA.

El ámbito de las bases para la adjudicación del Plan Especial de Reforma Interior corresponde con el polígono de la Unidad de Actuación UA-11. Avda. Mancha Norte tal como este es delimitado en el vigente Plan de Ordenación Municipal (POM) de Villacañas.

Dicha Unidad de Actuación se localiza al Noreste del núcleo urbano de Villacañas, entre el casco antiguo y las vías del ferrocarril, lindando con la Avda. de la Mancha al Oeste; el suelo urbano consolidado de uso industrial al Norte, un gran aparcamiento público al Sur, y el trazado del ferrocarril al Este.

Con una superficie real de acuerdo con un reciente levantamiento topográfico de 5.145 m²s, tiene una forma longitudinal irregular con su eje de mayor longitud sensiblemente ortogonal a la traza del ferrocarril, alojando diversas construcciones con un total de 2.083 m²c construidos según catastro; topográficamente el polígono es una plataforma sensiblemente horizontal, con una suave pendiente descendente en el sentido Oeste-Este.



Los linderos del polígono son:

–Al Norte: La parcela de Avda. de la Mancha 38, que aloja una construcción destinada a usos industriales, según un polilínea de siete tramos rectos de 32,44 metros; 5,82 metros; 8,52 metros y 27,60 metros, 3,68 metros, 6,32 y 23,47 metros de longitud con una cuerda de 100,88 metros.

–Al Este: El trazado del ferrocarril según una línea recta de 64,05 metros de longitud.

–Al Sur: Con el aparcamiento público según una linde de dos tramos rectos de 25,50 y 62,81 metros de longitud.

–Al Oeste: Con la Avenida de la Mancha según una polilínea tamos rectos y curvos de 72,61 metros de longitud.

2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PERI.

a) Estructura catastral.

El polígono está constituido por dos parcelas catastrales, ambas de titularidad privada; según el POM de Villacañas ambas pertenecen urbanísticamente al suelo urbano no consolidado de Villacañas (Avda. de la Mancha 34 y 36), siendo sus datos catastrales más relevantes son:



DATOS CATASTRALES				
IDENTIFICACIÓN		LOCALIZACIÓN	SUPERFICIES	
Parc.	Nº Catastral		Catastral	Construida
02	1765002VJ7816N0001RQ	Avda. de la Mancha 34	90 m ² s	94 m ² c
03	1765003VJ7816N0001DQ	Avda. de la Mancha 36	5.026 m ² s	1.989 m ² c
Total U. Actuación		---	5.116 m ² s	---

b) Estructura registral.

Las notas simples de los títulos de propiedad, y los datos básicos de los propietarios registrales de las parcelas incluidas en el ámbito se recogen en el siguiente cuadro:

IDENTIFICACIÓN		DATOS REGISTRALES				
Parcela catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	Alta	Superficie Registral
02	23.782	736	165	175	2	94 m ² s
		736	161	175	2	
		736	161	175	2	
		1.194	312	47	4	
		1.194	312	47	5	
		1.194	312	89	6	
		1.194	312	89	6	
		1.194	312	89	6	
		1.194	312	89	6	
03	14.001	835	186	85	17	5.000 m ² s

3. AFECCIONES.

La colindancia del polígono con el trazado ferroviario hace que sobre el mismo sea de aplicación las servidumbres establecidas tanto por la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario como por el RD 2.387/200 del Reglamento que la desarrolla.

Dado que el trazado ferroviario discurre por una zona urbana la afección ferroviaria supone las siguientes limitaciones:

–Línea límite de la edificación: 20 metros desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria (artículo 15 Ley 38/2015).

–Zona de protección: 8 metros desde la arista exterior de la explanación (artículo 14 Ley 38/2015).

Por otra parte el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas establece sobre el polígono condiciones singulares en la medida que este aloja un elemento constructivo para el que el Plan prevé, en la ficha A-14 de sus anexos, la necesidad de su conservación.

Dicho elemento tiene la categoría de protección Ambiental grado 4; corresponde a la Chimenea de la Antigua Alcoholera, elemento que será preciso incorporar a la ordenación detallada polígono

4. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE: POM.

El Plan de Ordenación Municipal de Villacañas delimita una Unidad de Actuación, denominada UA-11.Avda Mancha Norte Residencial, con una superficie de 5.113 m²s, para la cual establece el uso global residencial sujeto al régimen de tolerancia de usos definido en la ordenanza Clave 2.1º Ensanche.

Dicha Clave de ordenanza tiene como parámetros básicos:

Superficie de parcela mínima: 200 m²s.

Frente mínimo de parcela: 7 metros.

Ocupación de parcela: 75%.

Altura máxima: 7,50 metros. 2 plantas.

Retranqueos mínimo:3 metros cuando no se adose a linderos.

Fondo edificable máximo: 20 metros para dos plantas. Libre para edificaciones de una planta.

Uso principal: Residencial,

Usos Complementarios:

Comercial, Dotacional y Deportivo en todas las categorías en edificio exclusivo.

Industrial: Permitido en categoría 1ª Pequeña industria.

Infraestructuras: Permitido en categoría 1ª.

Por otra parte el artículo 4. 120 Dotación de Aparcamiento de las ordenanzas del POM establece de modo genérico una reserva mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas a razón de:

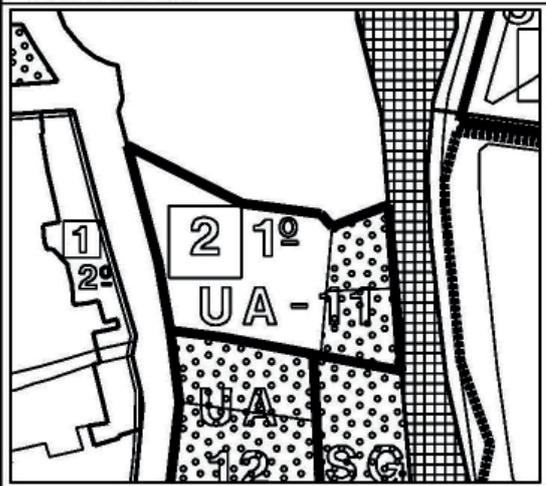
–1 plaza cada veinte y cinco (25) personas en usos dotacionales (espectáculos, salsa de reunión, etc.).

–1 plaza cada cinco (5) camas o fracción en el uso sanitario u hostelero.

–1 plaza cada veinte (20) m² de superficie de venta en el uso comercial.



Por último el POM incluye en sus Anexos Normativos unas condiciones particulares para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-11. Avda Mancha Norte Residencial cuyo contenido es el siguiente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO		Hoj	I-15																											
ENCLAVE: AVDA. MANCHA NORTE RESIDENCIAL		Cod.	UA-11																											
LOCALIZACIÓN 		SITUACIÓN Y ÁMBITO Localizada al Este del núcleo urbano, linda a Norte con suelo urbano directo de uso industrial, al Este con el Ferrocarril, al Sur con suelo urbano directo de uso residencial y con la UA-12, al Oeste con la Avda de la Mancha y con suelo urbano directo de uso residencial. Esta destinada a usos residenciales.																												
APROVECHAMIENTO GLOBAL <table border="1"> <thead> <tr> <th>Edif. Bruta</th> <th>A. Tipo</th> <th>Densidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,96</td> <td>0,955</td> <td>63,7 viv/Ha.</td> </tr> <tr> <th>m² U. Actuación</th> <th>m² S. General</th> <th>m² A. Reparto</th> </tr> <tr> <td>5.113</td> <td>---</td> <td>5.113</td> </tr> </tbody> </table>				Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad	0,96	0,955	63,7 viv/Ha.	m ² U. Actuación	m ² S. General	m ² A. Reparto	5.113	---	5.113															
Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad																												
0,96	0,955	63,7 viv/Ha.																												
m ² U. Actuación	m ² S. General	m ² A. Reparto																												
5.113	---	5.113																												
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.1ºENSANCHE(200m²)</td> <td>100</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>100</td> <td>32</td> </tr> </tbody> </table>		Claves de Ordenanza	%	Nºviv	2.1ºENSANCHE(200m ²)	100	32	TOTAL	100	32	CESIONES DE SUELO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos Públicos</th> <th>m²</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zona Verde Publica</td> <td>879</td> <td>17,2</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>976</td> <td>19,0</td> </tr> <tr> <td>Viario</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>TOTAL Cesiones</td> <td>1.855</td> <td>36,2</td> </tr> </tbody> </table>		Usos Públicos	m ²	%	Zona Verde Publica	879	17,2	Equipamiento	976	19,0	Viario	---	---	TOTAL Cesiones	1.855	36,2			
Claves de Ordenanza	%	Nºviv																												
2.1ºENSANCHE(200m ²)	100	32																												
TOTAL	100	32																												
Usos Públicos	m ²	%																												
Zona Verde Publica	879	17,2																												
Equipamiento	976	19,0																												
Viario	---	---																												
TOTAL Cesiones	1.855	36,2																												
DESARROLLO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gestión de la Actuación</th> <td>Indirecta</td> <th>Nº. Area Reparto</th> <td>11</td> </tr> <tr> <th>Clase de suelo</th> <td>Suelo no consolidado</td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> </table>				Gestión de la Actuación	Indirecta	Nº. Area Reparto	11	Clase de suelo	Suelo no consolidado																					
Gestión de la Actuación	Indirecta	Nº. Area Reparto	11																											
Clase de suelo	Suelo no consolidado																													
PROGRAMACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Proy.Actuación Urbanizadora</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy.Urbanización</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Proy.Actuación Urbanizadora									Proy.Urbanización								
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																						
Proy.Actuación Urbanizadora																														
Proy.Urbanización																														
CONDICIONES PARTICULARES: <p>- La cesión de dotaciones prevista por la LOTAU se destinará preferentemente a espacio libre público/zona verde.</p>																														

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PERI.

La propuesta tiene por objeto la urbanización para la implantación de un pequeño centro comercial en uno de los polígonos delimitados por el POM de Villacañas; dicho polígono se localiza contiguo y al Este del actual núcleo urbano.

La propuesta hace uso de la tolerancia de usos prevista por las ordenanzas del POM y supondrá una mejora en el equipamiento comercial privado del área Noreste del caserío de Villacañas. Los criterios aplicados en la ordenación del área han sido:

- Destinar la totalidad de la edificabilidad lucrativa permitida por el POM al uso comercial.



–Localizar en una única parcela todo el aprovechamiento lucrativo del polígono, agrupando los derechos de las dos parcelas existentes y conformando una parcela sobre la que se localizará la construcción del centro comercial

–Destinar la dotación de equipamiento prevista en la ficha de Condiciones Particulares para el desarrollo de la UA-11 en los Anexos Normativos del POM, como espacio libre público de zona verde.

–Ampliar el actual parque existente al Sureste, prolongando el mismo a todo lo largo del límite Este del polígono. acondicionando y ajardinando el mismo.

–Localizar la edificación comercial apoyada parcialmente al lindero Sur del ámbito y límite Este de la parcela, redefiniendo la alineación de la Avda. de la Mancha dando un tratamiento singular a la escena urbana con una edificación de calidad.

–Prever una dotación de aparcamiento adecuado a la dimensión del uso comercial que se pretende implantar en el polígono.

–Prever los accesos al aparcamiento privado del centro comercial por el frente de la Avenida de La Mancha.

6. CARACTERÍSTICAS SINGULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AVDA. MANCHA NORTE RESIDENCIAL.

La implantación del centro comercial en el polígono UA-11 puede abordarse a través de la actual tolerancia de usos prevista en las ordenanzas del POM que, en el caso de la Clave 2. Ensanche, establece un régimen de compatibilidad de usos adecuada a la variedad de los que se producen en áreas de fuerte carácter urbano, como la tiene el núcleo Villacañas.

Acometiéndose el desarrollo mediante un PERI de la UA-11 para alojar una construcción destinada a centro comercial, resulta conveniente introducir en la ordenanza de edificación aplicable aquellos aspectos que garanticen tanto la mayor funcionalidad de la construcción, como posibiliten la mayor singularidad de la misma, posibilitando con ello crear un elemento-hito de referencia dentro de la trama urbana, capaz de diversificar la imagen de Villacañas.

Los ajustes a introducir en la Clave de Ordenanza aplicable se refieren a aspectos formales propios de las características de las construcciones contenedoras de usos comerciales y que no afectan a las determinaciones estructurantes definidas en el POM, ya que no se alteran parámetros tales como edificabilidad máxima, retranqueos, etc.

Los ajustes de la ordenanza de la propuesta de ordenación que se materializarán bajo la figura de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, tal como estos son definidos en el TRLOTAU, en una solución que viene a definir una ordenanza exclusiva del PERI

7. DESCRIPCIÓN DEL PERI DE MEJORA PROPUESTO.

Lo anterior lleva a proponer, a través de un Plan de Reforma Interior de Mejora, una ordenación que sigue fielmente las previsiones del POM sin otra variación que la derivada del mayor detalle y precisión que permite la restitución topográfica realizada para acometer el desarrollo material del polígono.

La ordenación propuesta contempla una única parcela, al Oeste del polígono, donde se concentra el aprovechamiento lucrativo, y dos parcelas más, localizadas al Este, donde se localizan los suelos dotacionales de cesión.

El PERI de Mejora localiza las cesiones -1.898 m²s- en el extremo Este del polígono en paralelo a la vía del ferrocarril y sin otra corrección que la derivada del ajuste de la superficie de cesión, de acuerdo con los criterios de interpretación del POM establecidos en el art.1.04 de sus ordenanzas.

Por otra parte el PERI de Mejora destina a zona verde pública -1.479 m²s- el área así grafiada en el POM, que supone extender hacia el Norte sobre la UA-11 el actual parque colindante, al tiempo que destinar el resto de los suelos dotacionales a espacio libre público -419 m²s-, en una solución compatible con las previsiones gráficas del Plan y con el dimensionamiento dotacional establecido en la ficha de Condiciones particulares del desarrollo de la Unidad de Actuación UA- 11.

Complementariamente el PERI localiza la reserva de plazas de aparcamiento públicas establecidas por el TRLOTAU sobre el frente de la Avda. de La Mancha, optando por localizar las plazas en la línea del bordillo de la avenida, desplazando la acera en colindancia con la edificación, siendo fundamental que en la propia Alternativa Técnica se incluya un “estudio de tráfico y movilidad”

Junto a lo anterior la ordenación contempla, en planta baja y dentro de la parcela privada, una playa de aparcamiento adecuada al uso comercial que se pretende instalar; de modo su implantación permite no saturar la capacidad de aparcamiento de las zonas urbanas próximas.

En cuanto al tratamiento del espacio público, a resultados del proceso de información pública a que deberá someterse el PERI de Mejora, la ordenación contempla la continuidad física del área pavimentada de la zona verde colindante localizada al Sur, con un tratamiento de cierre en la zona Norte de la zona verde del polígono, ya que el parque lineal a lo largo del trazado del ferrocarril no tiene continuidad más allá de la U.Actuación UA-11.

La reducida dimensión del polígono lleva a proponer, en esta formulación de las bases para el desarrollo, la previsión de una única etapa de desarrollo y una única fase/etapa de ejecución de la urbanización, proponiendo la urbanización del polígono en 8 meses.

**8. LAS GRANDES CIFRAS DEL PERI DE MEJORA.**

La calificación de suelo y aprovechamientos del preavance de ordenación, es:

	USO	SUPERFICIES	
		m ² s suelo	m ² c Edificables
SUELOS LUCRATIVOS	Residencial	3.116 m ² s	4.939 m ² c
	Total	3.116 m ² s	4.939 m ² c
SUELOS DE CESIÓN	Z.Verde	1.479 m ² s	---
	Equipamiento	419 m ² s	---
	Viario	135 m ² s	---
	Total	1.898 m ² s	---
TOTAL UNIDAD DE ACTUACIÓN		5.145 m ² s	4.939 m ² c

9. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

El desarrollo pretende la transformación en solares de la parcela que actualmente conforma el polígono U.Actuación UA-11.Avda de la Mancha Residencial para lo que el PAU a redactar deberá definir de los servicios de:

–Pavimentación, del viario público –calzadas y aceras– inmediatamente colindante con los límites del polígono

–Saneamiento, dando servicio a la construcción comercial a implantar y las necesidades de la zona verde limite Este de la actuación, teniendo en cuenta el desagüe de la playa del gran aparcamiento que requiere el centro comercial, y utilizando la acequia de Albardiales como desagüe natural de las aguas pluviales.

–Abastecimiento y riego, dando servicio a la construcción comercial a implantar y a la zona verde limite este de la actuación; se tendrán en cuenta las previsiones de la Cía. Suministradora del servicio de abastecimiento en el municipio (Aqualia).

–Energía eléctrica y alumbrado público, dando servicio a la red de alumbrado público a implantar en el viario y en la zona verde pública; se utilizarán los criterios municipales de sistematización y racionalización de las actuales redes públicas, y de la normativa de la compañía suministradora de servicio en el municipio (Unión Fenosa).

–Telecomunicaciones, canalización subterránea siguiendo los criterios de la Cía. Telefónica de España.

–Ajardinamiento y tratamiento del espacio libre, de la zona verde publica de cesión definida en el POM al Este del polígono.

Lo reducido del ámbito del polígono, y la previsión de una única parcela que concentra todo el aprovechamiento lucrativo, hace que excepto las redes de energía eléctrica para el alumbrado de los espacios públicos –viario y zona verde–, y para el suministro en media tensión al centro comercial, el resto de las infraestructuras a ejecutar tengan la consideración de poco más que de acometidas de parcela.

9.1. Definición de las obras de urbanización.

Red viaria: Las labores de urbanización de la red viaria serán las de reposición de la acera existente y mejora del asfaltado de la Avda. de la Mancha en el frente de la Unidad de Actuación, con previsión barbacanas de pasos de peatones, cebreados en pavimento y señales de regulación de tráfico.

Saneamiento: La red de saneamiento se prevé separativa, de PVC teja roja, resuelta por gravedad y con los vertidos de:

–Fecales del uso comercial hacia el colector de la Avda. de la Mancha, y

–Pluviales, tanto de la parcela comercial como de la zona verde y dotacional de polígono, hacia la acequia de Albardiales, que discurre paralela a ferrocarril, previo tratamiento mediante un separador de grasas (del aparcamiento), de acuerdo con las instrucciones que manifieste la Confederación Hidrográfica.

Ambas redes dispondrán de pozos de registro en los cambios de dirección y en tramos de hasta 50 metros, y sujetos a las necesidades de posición de las acometidas a parcela y el adecuado servicio de los sumideros de pluviales.

Abastecimiento: La red de abastecimiento se prevé, de PE banda azul, con acometida desde la Avda. de la Mancha para la parcela comercial y con acometida desde la zona verde del Sistema General colindante por el Sur, localizado Sureste, para la zona verde del polígono.

Energía y alumbrado público: El suministro de energía a la parcela, dado el uso y edificabilidad de la misma, se realizará en media tensión para el uso comercial y en baja tensión a la red de alumbrado público del viario y de la zona verde del polígono. El suministro de M.Tensión se realizará desde el C.Transformación que señale la Cía. suministradora del servicio.

Como en el resto de servicios el trazado de las líneas se prevé bajo las aceras y calzadas previendo arquetas de cruces de calzada.

El alumbrado público se prevé con luminarias de bajo consumo y báculos de 9 metros en el viario público y de 2,50 metros en el espacio libre/Zona verde pública.



Telecomunicaciones: La red del polígono se prevé a partir de la conexión en el extremo Oeste con la red existente en el suelo urbano; la canalización se prevé de PVC a todo lo largo de la Avda. de la Mancha.

Todas las canalizaciones municipales se prevén discurriendo subterráneamente bajo espacios públicos, sin crear servidumbres sobre la parcela edificable del polígono.

9.2. Memoria de calidades.

Sujeto a las precisiones derivadas del mayor detalle del proyecto de urbanización que contendrá el PAU, las calidades de las obras de urbanización previstas son:

Red viaria: Pavimentación de aceras en aéreas estanciales de la zona verde publica con loseta hidráulica rectangular en acera peatonal de la Avda. La Mancha y de forma geométrica en la zona verde Este.

Losa de hormigón en acera de la Avda. La Mancha y aéreas estanciales de las zonas dotacionales, de 15 centímetros y 10 centímetros de espesor respectivamente, y bordillo de hormigón bicapa gris y sección similar a los existentes en la Avda. de la Mancha.

Saneamiento: Conducción de PVC teja roja 8 KN/m² con enchufe de campana en distintos diámetros Ø 315mm y pozos de ladrillo con tapa de fundición, diferenciando pluviales y fecales, distintas profundidades; sumideros de ladrillo con reja de fundición.

Ejecución de un separador de grasas en el vertido final de la red de pluviales del centro comercial previo al vertido al cauce de la acequia de albardiales que discurre en paralelo al ferrocarril.

Abastecimiento: Conducción de PE banda azul -10atm-; llaves de corte, desagües, ventosas, etc. en latón, montadas en arqueta de ladrillo.

Energía y alumbrado público: Báculos de acero galvanizado de 9 y 2,50 metros y arqueta ciega a pie de báculo.

Arquetas de cruce de calzada y de paso prefabricadas de hormigón. Luminarias de LED.

Telecomunicaciones: Canalización de tubos de PVC Ø 110 mm liso embebido en dado hormigón, con arquetas de cruce de calzada y de paso prefabricadas de hormigón.

10. RECURSOS DISPONIBLES.

El desarrollo se acometerá a cargo de los recursos propios del promotor de la actuación ya que la reducida dimensión de la intervención hace perfectamente asumible tal carga.

El suministro de las demandas de servicio de la U.Actuación UA-11 puede entenderse garantizado, dado que el suelo de la misma esta ya calificado como suelo urbano y por tanto sus demandas ya fueron contempladas por el POM.

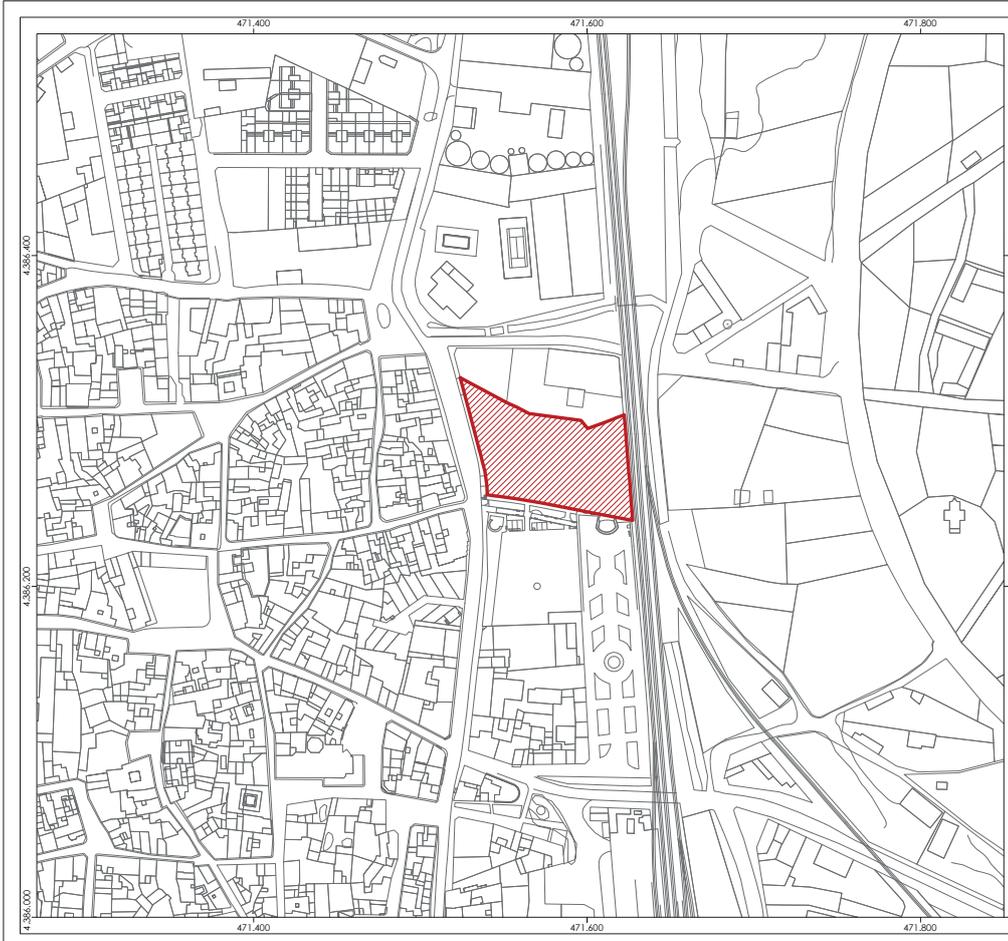
En este sentido la previa calificación residencial permite estimar unas demandas potenciales de servicio superiores a las que finalmente se deriven de uso comercial de la parcela, excepto la referente a energía eléctrica que queda resulta ante la necesidad del comercial de contar con un CT propio.

11. AVANCE DE PRESUPUESTO.

La propuesta de desarrollo del polígono, sujeta a su concreción en el proyecto de urbanización que es necesario redactar dentro del Programa de actuación Urbanizadora, supone un avance de presupuesto con un importe de ejecución material de 420.000 €, y un presupuesto total de:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Total Ejecución Material		420.000,00 €	
13% Gastos Generales	54.600,00 €		
6% Beneficio Industrial	25.200,00 €		
Total G.Generales + B.industrial		79.800,00 €	
Total Obras de Urbanización			499.800,00 €
21% IVA			104.958,00 €
TOTAL PRESUPUESTO			604.758,00 €



01

ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
UA-11. Avda MANCHA NORTE
VILLACAÑAS - TOLEDO

BASES PARA LA FORMULACIÓN DEL PAU

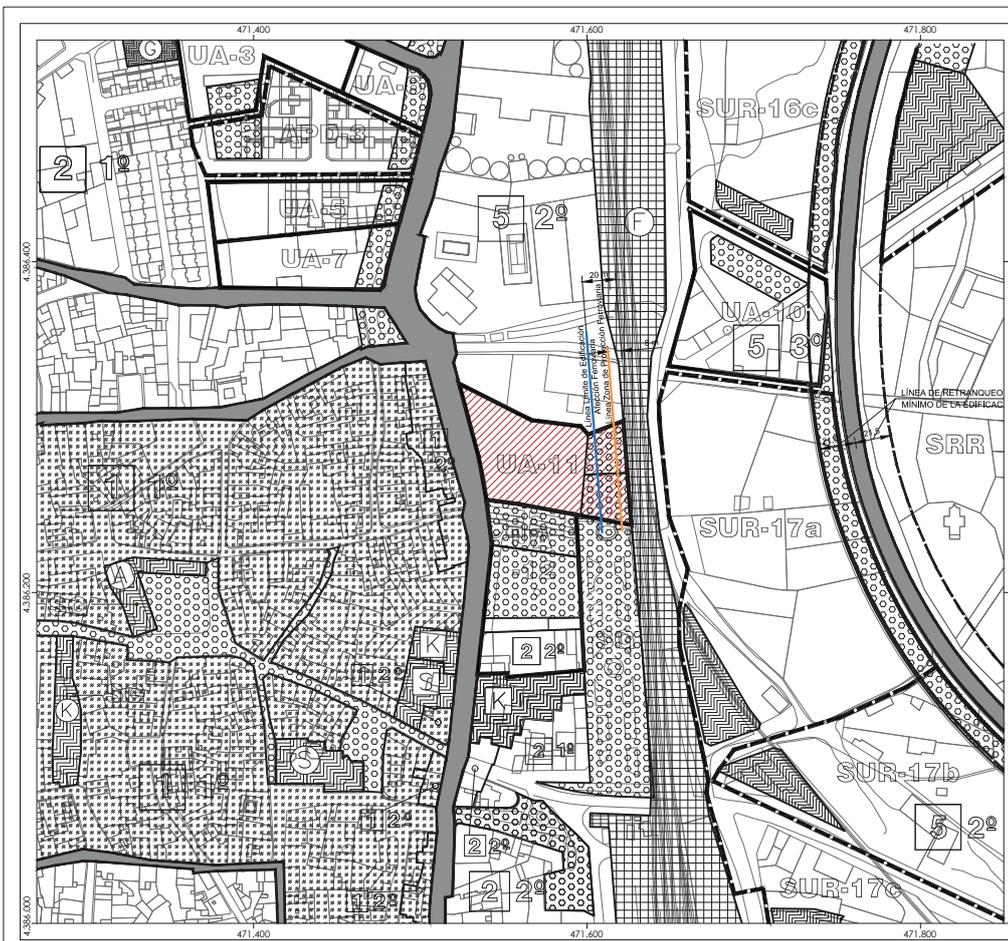
INFORMACION

PLANO Estado actual: **ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN** No. **01**

ESCALA GRÁFICA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR: **L. LASSO CONSULTORES, S.L.**
PROMOTOR: **CONSTRUCCIONES SÁNCHEZ Y FEITO SL**

JUNIO 2020



02

ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁMBITO	PROYECTOS	RESERVA
1. Vivienda	1.100 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ²	1.100 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ²	1.100 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ² de 1.500 m ²
2. Comercio	2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ²	2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ²	2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ² de 2.100 m ²
3. Industria	3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ²	3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ²	3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ² de 3.100 m ²
4. Espacios verdes	4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ²	4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ²	4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ² de 4.100 m ²
5. Equipamiento	5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ²	5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ²	5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ² de 5.100 m ²
6. Otros	6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ²	6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ²	6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ² de 6.100 m ²

LEGENDA:

- Equipamiento: B - EDUCACIÓN, I - ESCOLAR, O - OPERATIVA, S - SOCIAL, C - COMERCIAL, E - COMERCIAL, F - COMERCIAL
- Sistema General: SRR - SUELO RESERVA, SUR - SUELO RESERVA, SRR - SUELO RESERVA
- Suelo Urbano: SUELO URBANO, SUELO URBANO, SUELO URBANO, SUELO URBANO
- Suelo Reservado: SUELO RESERVADO, SUELO RESERVADO, SUELO RESERVADO, SUELO RESERVADO
- Suelo Urbanizable: SUELO URBANIZABLE, SUELO URBANIZABLE, SUELO URBANIZABLE, SUELO URBANIZABLE
- Suelo de Reserva Municipal: SUELO DE RESERVA MUNICIPAL, SUELO DE RESERVA MUNICIPAL, SUELO DE RESERVA MUNICIPAL, SUELO DE RESERVA MUNICIPAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
UA-11. Avda MANCHA NORTE
VILLACAÑAS - TOLEDO

BASES PARA LA FORMULACIÓN DEL PAU

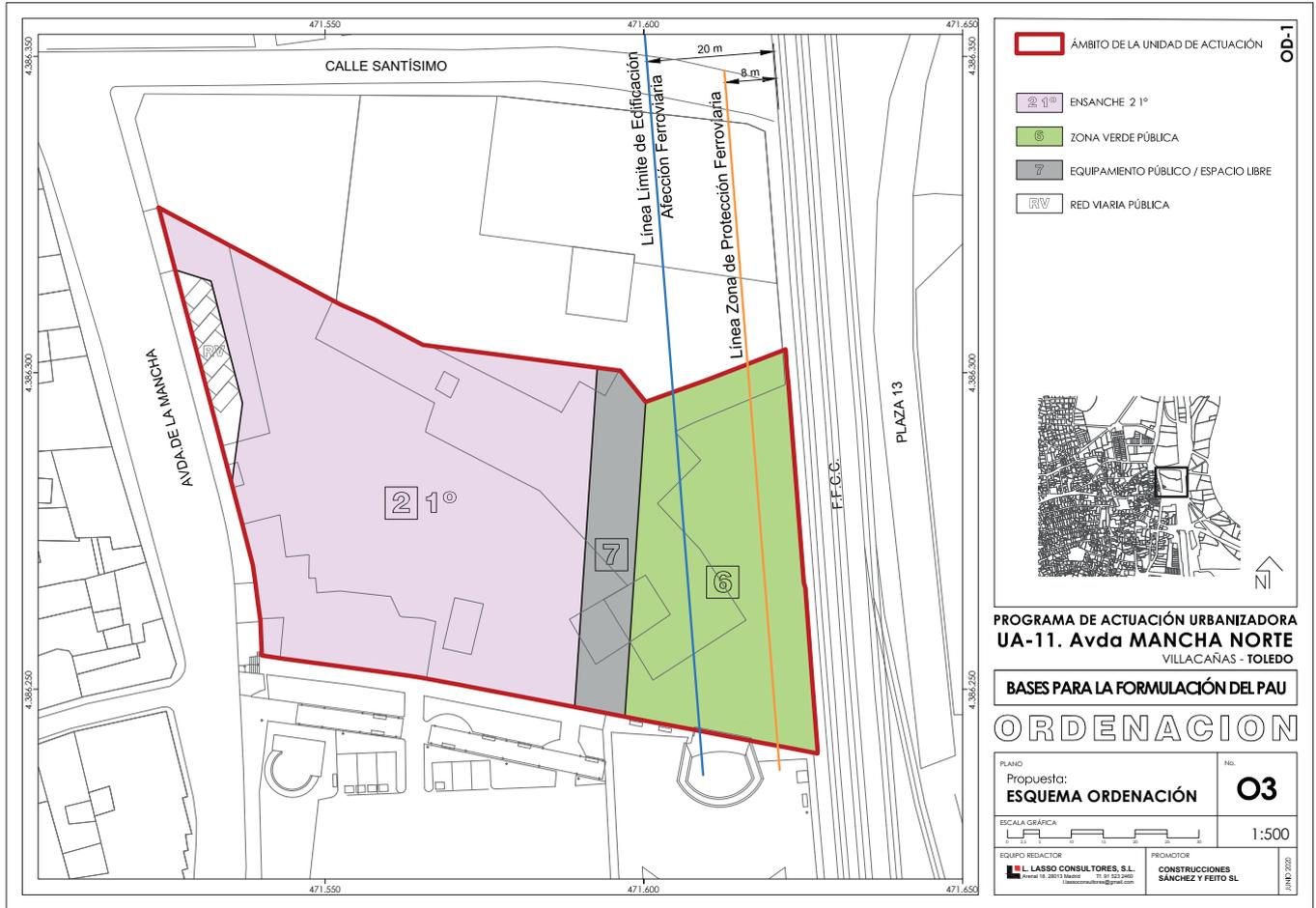
INFORMACION

PLANO Estado actual: **PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECTACIONES** No. **02**

ESCALA GRÁFICA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR: **L. LASSO CONSULTORES, S.L.**
PROMOTOR: **CONSTRUCCIONES SÁNCHEZ Y FEITO SL**

JUNIO 2020



Villacañas, 24 de febrero de 2021.–El Alcalde, Jaime Martínez Jiménez.

N.º/1.-1349

Código de verificación: 2021.00001349
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputotoledo.es/webEboop/csv.jsp>