



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE MOCEJÓN

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Mocejón, de fecha de 17 de diciembre de 2020 sobre la aprobación de las bases para la formulación del programa de actuación urbanizadora y selección del agente urbanizador de los Sectores Avutardal, Pozo Perica y Olías de las NNSS de Mocejón. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES AVUTARDAL POZO PERICA Y OLÍAS DE LAS NNSS DE MOCEJÓN (TOLEDO)

Primera. Objeto de las bases y marco legal

Las presentes bases tienen por objeto regular las condiciones para la selección del correspondiente agente urbanizador mediante procedimiento de pública concurrencia, para la finalización de las obras de urbanización de los sectores "Avutardal, Pozo Perica y Olías" de las Normas Subsidiarias de esa localidad, al amparo de los artículos 96.2 y 117 del 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, en ejecución de la sentencia de fecha de 29 de febrero de 2012, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Toledo en el procedimiento ordinario número 194/2005, relativo al Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Avutardal, Pozo Perica y Olías de las Normas Subsidiarias.

Las bases se rigen 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 la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); por el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP) aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre; por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE) aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril; y supletoriamente, por la legislación de Contratos del Sector Público aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, la Ley 7/85, reguladora de Bases del Régimen Local, y demás legislación administrativa concordante.

El PAU se desarrollará mediante gestión indirecta. Las bases se formulan conforme a lo establecido en el artículo 86 del RAE.

Segunda. Determinación del ámbito espacial del sector

El ámbito objeto de la actuación se encuentra situado al oeste del núcleo urbano de Mocejón, y queda definido en el Informe Técnico que como anexo I se adjunta a las presentes bases.

Tercera. Objetivos sociales y urbanísticos que deberá alcanzar el planeamiento

Al tratarse de un planeamiento municipal de desarrollo que ya se encuentra iniciado y respecto del que solo resta finalizar las obras de urbanización, los objetivos son los previstos en el plan parcial que ordena los terrenos, consistentes en dotar de las infraestructuras y servicios públicos necesarios para que en su totalidad el ámbito de actuación adquiera la condición de solar.

Cuarta. Contenido técnico del PAU

El contenido mínimo de la alternativa técnica del PAU, a partir del artículo 76.1 del RAE, comprenderá:

–Plan Parcial, redactado conforme a lo establecido en el artículo 26 del TRLOTAU y los artículos 53 al 63 del RP

–Proyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder hacer mediciones concretas, con el nivel mínimo de detalle exigible por la legislación aplicable.

Por acuerdo de pleno de fecha 20 de octubre de 2015 se mantiene la ordenación de los terrenos del Plan Parcial y las obras descritas en el Proyecto de Urbanización que habían sido aprobados como parte integrante del Programa de Actuación Urbanizadora por el pleno municipal de 29 de julio de 2004.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por Decreto de fecha de diez de marzo de dos mil dieciséis se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Quinta. Contenido económico y jurídico del PAU

La documentación jurídico-económica del PAU tendrá los contenidos mínimos descritos en los apartados 2 y 4 del artículo 76 del RAE:

–Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento de Mocejón y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 del RAE.



–Proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquel de los terrenos de estas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.1 del TRLOTAU y el artículo 38 del RAE, indicando individualizadamente los costes de las obras en presupuesto detallado y el beneficio industrial que por su gestión propone el urbanizador, así como las indemnizaciones, si procede, establecidas en el artículo 44 del RAE, que podrán ser trasladadas al proyecto de reparcelación conforme a lo expresado en artículo 76.4. 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, solo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y los recogidos en el artículo 111 del RAE.

Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, conforme al artículo 109 del RAE, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de la urbanización en concepto de retribución de la gestión.

Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente adquiera el urbanizador con cargo a su beneficio empresarial.

Sexta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del PAU

La iniciación del procedimiento ordinario para la aprobación del PAU en gestión indirecta seguirá el procedimiento establecido en el artículo 85 del RAE. Tendrá lugar, en concreto, mediante la aprobación de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, que se llevará a cabo conforme a lo previsto en los puntos 3 y 4 del artículo 86 del RAE.

Una vez aprobadas y publicadas las bases, se continuará el procedimiento con la información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas siguiendo lo dispuesto en los artículos 87 y 88 del RAE.

En este caso se tendrá en cuenta el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, resultando necesario presentar un Proyecto de Urbanización que defina las obras que faltan por ejecutar, conforme al anexo I de estas bases.

A continuación, se procederá a la presentación de proposiciones jurídico-económicas en los términos establecidos por el artículo 89 del RAE. Se continuará, conforme al artículo 90, con el acto de apertura de pliegos.

La terminación de los procedimientos de aprobación y adjudicación del PAU seguirá lo dispuesto en el artículo 93 del RAE, ajustándose a los plazos establecidos en el artículo 94.

La iniciación del procedimiento para la aprobación del PAU en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular regulado en el RAE.

Séptima. Capacidad y solvencia exigidas para adquirir la condición de agente urbanizador

Dado que no se prevé que la adjudicación del PAU al agente urbanizador incluya la adjudicación de la ejecución material de las obras de urbanización, no resulta necesario señalar requisitos exigibles entre los establecidos para el contratista de contrato de obra en la normativa reguladora de contratos del sector público.

Para adquirir la condición de agente urbanizador se considera acreditación suficiente de capacidad técnica la relación de los integrantes del equipo redactor de los documentos integrantes del PAU, propio o contratado al efecto, junto a la titulación académica de los firmantes conforme a las atribuciones profesionales correspondientes.

Se considera acreditación suficiente de solvencia económico-financiera las declaraciones apropiadas de entidades financieras, justificantes de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, las cuentas anuales presentadas en registro oficial o en libros de contabilidad debidamente legalizadas, o declaración sobre el volumen legal de negocios.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la acreditación, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación.

Octava. Criterios de adjudicación del PAU

La prestación de mayores garantías para la ejecución de las obras de urbanización, será el criterio más determinante.

A dichos efectos se tendrán en cuenta además de las garantías complementarias a las obligatorias previstas en el TRLOTAU y sus reglamentos de desarrollo, la propiedad de suelo del aspirante a urbanizador en el ámbito de actuación, que tendrá la consideración de garantía a los efectos de este criterio de adjudicación.



La resolución administrativa sobre la adjudicación del PAU deberá ajustarse a la valoración de los siguientes criterios:

A. 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 las 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 valorará hasta un máximo de 40 puntos conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 35 \times H1/H$$

Donde: P = número de puntos

H = m² totales del Sector

H1 = m² de la titularidad del aspirante a urbanizador

B. Mayores garantías de cumplimiento. Se valorará hasta un máximo de 30 puntos, las garantías adicionales sobre las exigidas legalmente, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 35 \times J1/J$$

Donde: P = número de puntos

J = 107% del Coste de urbanización

J1 = Garantías adicionales al 7% establecido por el art. 110 TRLOTAU, en la misma forma.

C. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo a lo establecido en la Base Tercera. Se valorará hasta un máximo de 15 puntos.

D. 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. Este criterio se aplicará a la opción por el pago en metálico de cuotas de urbanización.

Se valorará hasta un máximo de 15 puntos conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 15 \times K/K1$$

Donde: P = número de puntos

K = menor importe de las cargas entre todos los participantes

K1 = importe de las cargas del participante

Novena. Condiciones de la aprobación y la adjudicación

Los criterios para adjudicación del PAU y su formalización seguirán lo dispuesto en los artículos 96 y 97 del RAE.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá introducir de forma motivada las modificaciones que considere oportunas para el interés general, tanto en la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica; y el adjudicatario podrá renunciar a la adjudicación en los términos establecidos en el punto 3 del citado artículo 97.

La aprobación y adjudicación del PAU confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de su 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 adjudicatario la persona que formuló la alternativa o los estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al PAU aprobado o sean útiles para su ejecución, el municipio garantizará el reembolso por cuenta del urbanizador adjudicatario de los gastos relativos justificados, en los términos establecidos en el artículo 98 del RAE.

En el convenio urbanístico a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento se establecerán los plazos máximos para la presentación de los proyectos de urbanización y reparcelación, así como para la ejecución de las obras, que en todo caso respetarán lo dispuesto en el artículo 110 del TRLOTAU.

Décima. Garantías mínimas

El PAU asegurará el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicatario seleccionada como urbanizador, y cuyo importe será del siete por ciento (7%) del coste de ejecución material por contrata, excluido el IVA, de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el punto d) del artículo 75 del RAE. La garantía se aportará previamente a la firma del convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el urbanizador, conforme al punto 2 del artículo 97 del RAE, de forma que la eficacia de la adjudicación estará condicionada a la presentación de la garantía citada, y en su caso de la garantía adicional ofertada.

En caso de que alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica distinta de la inicial y solicitara una prórroga según lo dispuesto en el punto 1 del artículo 88 del RAE, deberá prestar una garantía equivalente al uno por ciento (1%) del coste de ejecución material a que se hace referencia en el párrafo anterior.

Si el urbanizador hubiera de recibir en metálico su retribución de las personas propietarias, deberá ir asegurando su obligación específica ante el Ayuntamiento, constituyendo las garantías conforme a lo establecido en el artículo 112 del RAE.



Undécima. Modos de impugnación de las bases

Las presentes bases, al tratarse de una disposición de carácter general, se podrán impugnar al amparo de lo prevenido en el artículo 107.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, y del artículo 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Decimosegunda. Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio

Las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio se presentarán en el Ayuntamiento de Mocejón (Toledo), en las formas previstas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y conforme a lo dispuesto en el artículo 89 del RAE.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Mocejón, 5 de julio de 2021.–La Alcaldesa, María Concepción Cedillo Tardío.

N.º I.-3444