



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OCAÑA

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA “OCAÑA NORTE”

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Ocaña Norte”, cuyo texto íntegro se hace público para general conocimiento y en cumplimiento del 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, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la última publicación de este anuncio en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo o en el “Diario Oficial de Castilla-La Mancha”, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La interposición del recurso de reposición potestativo impide interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL “SECTOR INDUSTRIAL OCAÑA NORTE”, EN SUELO RÚSTICO DE LAS NNSS DE OCAÑA (TOLEDO)

La selección de urbanizador, en cualquier desarrollo urbanístico, ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las bases que regularán la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.

El apartado 2 del artículo 84 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 (en adelante RAE) y que desarrolla el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 (en adelante TRLOTAU), otorga a los municipios la facultad de iniciar, de oficio, el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, mediante la aprobación de las Bases previstas en el artículo 86 del citado Reglamento, que han de regular la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.

Por acuerdo del pleno de este Ayuntamiento, aprobado en sesión extraordinaria celebrada el día 31 de agosto de 2023, resultante de un expediente de Consulta Previa, formulada por la mercantil MEIFUS INBEST S.L., se consideró viable el PAU localizado en diferentes parcelas de los Polígonos 2, 3 y 4, denominado “Sector Industrial Ocaña Norte” propuesto por dicha empresa.

En virtud de ello, procede la tramitación de estas bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del ámbito “Sector Industrial Ocaña Norte”.

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 “Sector Industrial Ocaña norte” representado en el siguiente sector gráfico:



Delimitación del ámbito. Fuente: Elaboración propia

Base II. Régimen jurídico.

El procedimiento de adjudicación del programa se regirá por las disposiciones contenidas en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; por lo dispuesto, en el Reglamento de la Actividad de Ejecución urbanística (RAE), aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de mayo; así como, y supletoriamente, por la normativa de contratación del Sector Público para el contrato de Gestión de Servicios Públicos y la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación; y por las cláusulas contenidas en las presentes bases.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 73.2 RAE, la relación entre el urbanizador y la Administración se regirá por lo dispuesto en el Título V del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este reglamento y, en el marco de los mismos, en los planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento; así como, supletoriamente, por la legislación sobre Contratos del Sector Público, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido texto refundido y, en su caso, la de régimen local.

Son prerrogativas del Ayuntamiento de Ocaña (Toledo) como Administración actuante, de acuerdo con el TRLOTAU y Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), como mínimo, las de interpretar los contratos celebrados por la Administración, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU, LCSP y su normativa de desarrollo.

Base III. Ordenación Urbanística aplicable y determinación del ámbito espacial del PAU.

1. La ordenación urbanística vigente está definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en su sesión celebrada el día 9 de mayo de 2007, al amparo de la Ley del Suelo de 1998 y sus Reglamentos de Planeamiento y Gestión; además del TRLOTAU de Castilla la Mancha. Las referidas NNSS clasifican dichos terrenos como suelo no urbanizable sin ningún tipo de protección (Suelo Rústico de Reserva según la TRLOTAU vigente).

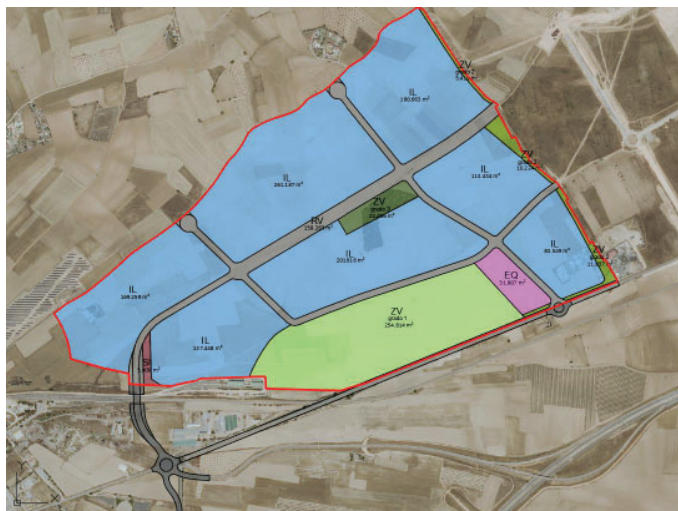
2. Identificación, en el caso de la Ordenación de un Ámbito, de la eventual delimitación de la Actuación Urbanizadora integrada en la Ordenación Detallada que sea el objeto de Programación, justificada en el preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica que acompaña al PAU (artículo 30-3° TRLOTAU).

–Ubicación del Sector “Sector Industrial Ocaña norte”: se encuentra al norte del municipio, colindante con a las líneas de ferrocarril y el término municipal de Noblejas.

–Superficie de ámbito: 1.650.765m².

–Edificabilidad máxima bruta: 0,53 m²c/ m²s.

–Uso del Sector: Industrial.



3. Objetivos funcionales básicos. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 RAE, deberán:

A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de que se trate con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

C) Urbanizar completamente la Actuación Urbanizadora que constituye su ámbito de ejecución y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.



D) Obtener gratuitamente, en favor de la Administración, las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, tanto de carácter local como los sistemas generales adscritos o incluidos al ámbito de la actuación.

E) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 3) del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá distribuirse entre las parcelas con aprovechamiento lucrativo resultantes y afrontarse por las personas propietarias de éstas con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad.

4. Funciones básicas del Programa de Actuación Urbanizadora. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 RAE, cumplirá las siguientes funciones:

A) Proveerán a la unidad de Actuación de ordenación detallada, si careciere de ella o procediese modificarla, y describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación.

B) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos amplios o prorrogas de éstos.

C) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

D) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, en el caso del régimen de gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contará, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores del ámbito. Cualquier variación al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

5. Lograr la plena integración de su ordenación con la propia de los ámbitos colindantes, y con las infraestructuras que cohabitan y sirvan para la ejecución y buen funcionamiento de la actuación urbanizadora de "Sector Industrial Ocaña norte". Se deberá determinar y cuantificar las obras que sea preciso anticipar como consecuencia del desarrollo de la actuación urbanizadora y que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora; asumiendo igualmente como coste del programa la parte correspondiente de infraestructuras preexistentes y que afectan al presente ámbito urbanizador a desarrollar, incluyendo al menos las siguientes previsiones:

A) Anticipación de infraestructuras y servicios públicos a ejecutar. De acuerdo a la secuencia lógica de desarrollo de la totalidad del ámbito "Sector Industrial Ocaña Norte" soportará la ejecución y coste de infraestructuras:

- i. Abastecimiento de agua
- ii. Saneamiento y depuración de aguas residuales
- iii. De Evacuación de aguas pluviales
- iv. De energía eléctrica
- v. De Gas
- vi. De Telefonía y telecomunicaciones
- vii. De accesos a la red viaria existente

B) Infraestructuras u obras anticipadas. Actualmente no existen ejecutadas obras anticipadas de infraestructuras que presten servicio a la nueva actuación urbanizadora "Sector Industrial Ocaña Norte" que deba ser exigible al Agente Urbanizador seleccionado para el desarrollo relacionado de estas bases. En el momento de que sea necesario ejecutar dichas obras el Agente Urbanizador tendrá la obligación de participar.

CAPÍTULO SEGUNDO. Contenido de las Alternativas y Proposiciones

Base IV. Prescripciones técnicas mínimas de las alternativas técnicas.

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

–Plan Parcial de Mejora. Documentación expresiva 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.



–Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema 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 diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de “entes a soportar, 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.

Los anteproyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento a cuya ejecución sirvan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si resultare precisa una adaptación por el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización que supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación del planeamiento correspondiente. En ningún caso los Anteproyectos y, en su caso Proyectos de urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y sobre la edificación.

El contenido mínimo del Anteproyecto de urbanización será el que se deriva de lo dispuesto en la TRLOTAU y los Reglamentos de Actividad de ejecución y de Planeamiento del TRLOTAU.

–Informe de Viabilidad emitido por las compañías suministradoras. El Anteproyecto de Urbanización deberá contener los informes de viabilidad por las compañías suministradoras, entre otros aspectos, en virtud del artículo 76.1.b).3, del RAE, la “definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación”. Este dato lo deben proporcionar las compañías suministradoras y las administraciones responsables de los diferentes suministros urbanos, mediante la emisión del Informe de Viabilidad.

–Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y entidad urbanística colaboradora de conservación afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios; todo ello con el contenido indicado por el propio artículo 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal.

–Documentación Medioambiental. Conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la Ley 2 /2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, el desarrollo del Plan Parcial de Mejora.

–A tal efecto, el Plan Parcial, deberá contener, como parte integrante del mismo, o como anexo, Documento Ambiental Estratégico, de la totalidad del ámbito, con el contenido de la referida Ley de Evaluación Ambiental y según el modelo de “Documento Ambiental Estratégico”.

2. La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos urbanísticos.

Base V. Prescripciones técnicas mínimas de los convenios urbanísticos y de las proposiciones económicas.

Los convenios y la Proposición Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. CONVENIO URBANÍSTICO. Contendrá:

–La regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración actuante y los propietarios, y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario con el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de 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.

–Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigible para los actos de ejecución de las mismas, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente lo dispuesto en normas imperativas legales 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.



–Plazos detallados que se proponen para el desarrollo de la actuación urbanizadora, determinando el calendario de desarrollo, en formato diagrama de Gantt, en cada una de sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

–Garantía definitiva a prestar, como mínimo, de un siete (7) por ciento de los Gastos de Urbanización, computándose a tal efecto el precio de ejecución por contrata (PEC), excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

–No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del PAU.

2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. Se presentarán en un sobre cerrado y se ajustará al contenido siguiente:

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

B) Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora que corren a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, de acuerdo y al menos con el contenido establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU, artículo 38 del RAE y en las presentes bases, con la descripción de los siguientes elementos económico-financieros:

• Presupuesto de la obra de urbanización:

–Explanación y movimiento de tierras; incluyendo los necesarios movimientos y explanaciones para la correcta funcionalidad de los usos pormenorizados.

–Demoliciones de construcciones e instalaciones.

–Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.

–Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.

–Mobiliario urbano.

–Señalización.

–Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

–Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de depuración.

–Sistema de evacuación de aguas pluviales.

–Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

–Red de alumbrado público.

–Obras y/o costes necesarios para la conexión adecuada de las redes de la unidad de actuación a las redes generales municipales.

–Refuerzos de infraestructuras existentes.

–Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de las obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.

–Impuesto sobre el Valor Añadido, indicándose si se entiende incluido o excluido de los importes que se consignan.

En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios descompuestos.

• Honorarios:

–Coste de redacción de los distintos proyectos técnicos y demás instrumentos urbanísticos precisos, especificando el coste de cada uno de ellos e incluso de las diferentes partes en que los mismos se puedan descomponer. En el coste de cada uno de los proyectos y documentos a redactar se consideran incluidos y desglosados tanto los honorarios técnicos como jurídicos o de cualquier otra índole (topografía, delineación, evaluación ambiental, copias, etc.).

–Coste de la dirección técnica de las obras.

–Coste de coordinación de seguridad y salud de las obras.

• Coste detallado de la implantación de las infraestructuras a ejecutar con el desarrollo del PAU.

• Repercusión económica de las cargas a soportar por los propietarios de la Unidad de Actuación por anticipación de infraestructuras u obras que den servicio al ámbito del PAU.

• Gastos de gestión del urbanizador. Desglosando cada uno de los gastos que conformen esta partida en al menos:

–Gastos de publicaciones, anuncios y notificaciones.

–En su caso, gastos de protocolización notarial por utilización del procedimiento simplificado, así como de la reparcelación.

–Gastos registrales por certificaciones, anotación de afecciones e inscripciones del proyecto de reparcelación.

–En su caso, gastos de gestión en el cobro de cuotas de urbanización.

–Gastos financieros.

• Beneficio del urbanizador. Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores.

• Cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.

C) Cuando no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, un inventario preliminar del coste de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.



D) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que 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.

E) Fijación del Coeficiente de canje: Parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por ciento, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios que se acojan a dicha modalidad de retribución, justificado en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar según el punto siguiente.

F) Precio del suelo a efectos del canje: Precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador. 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 y tipologías pormenorizadas a implantar.

G) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas a las modalidades de retribución del urbanizador que, como mínimo, incluirán las modalidades genéricas de pago mediante retribución en metálico y mediante cesión en terrenos, con información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución, indicando al menos el precio de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto de aportación.

H) En su caso, condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que abonen en metálico sus gastos de urbanización, apoyadas por una entidad financiera colaboradora.

I) Plazos detallados que se proponen para el desarrollo de la actuación urbanizadora, determinando el calendario de desarrollo, en formato diagrama de Gantt, en cada una de sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

J) Garantía definitiva a prestar, como mínimo, de un siete (7) por ciento de los Gastos de Urbanización, computándose a tal efecto el precio de ejecución por contrata (PEC), excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

K) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela mínima de resultado.

L) La cantidad total a la que asciendan los costes de urbanización 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 el supuesto recogido con anterioridad respecto a indemnizaciones y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del RAE, sin que proceda revisión de precios.

CAPÍTULO TERCERO. Características del Agente Urbanizador y garantías aplicables

Base VI. Capacidad para ser Agente Urbanizador.

1. 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 exigibles en las presentes bases, 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.

2. 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.

3. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico deberán constituirse conforme a los trámites y requisitos indicados en el artículo 24 del RAE. Podrán acreditar su capacidad de obrar con la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

4. 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.**

En los supuestos previstos en la legislación vigente y, especialmente, en los casos indicados en el artículo 65 ley 9/2017 de 8 de noviembre LCSP, para poder participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económico-financiera y profesional o técnicas determinadas por estas bases. No obstante, la clasificación del empresario aspirante a urbanizador exigida en estas bases acreditará su solvencia económica y financiera y solvencia técnica para contratar, siendo sustituido el requisito de acreditación de solvencia por el de la clasificación.

1. La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por los siguientes medios:

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

B) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos, servicios jurídicos y del control de calidad. Para el supuesto de que dicho personal no se encuentre integrado en la empresa la acreditación de la suscripción de un contrato de servicios profesionales para el PAU concreto objeto de licitación con carácter previo a la presentación de la proposición, y durante la vigencia del mismo. Se acreditará este extremo por medio de copia compulsada de los contratos de servicios profesionales correspondientes con copia del certificado de la titulación académica de cada uno de ellos.

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 del desarrollo del Programa. El equipo que participe en la gestión del programa estará compuesto, al menos, por un Arquitecto, un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y un Licenciado en Derecho; especificando los nombres y la cualificación profesional de este equipo. En la dirección facultativa de la obra de urbanización participará al menos un Ingeniero de Caminos, canales y puertos.

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

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

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

H) Para el supuesto de que el Programa de Actuación urbanizadora sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en Agrupación de Interés Urbanístico, bastará con la acreditación del requisito reseñado en el apartado 2.

2. La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por alguno de los siguientes medios:

A) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mayor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas 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. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados como los relacionados con los riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras, los servicios o los suministros. El órgano de contratación indicará las principales razones de la imposición de dicho requisito en los pliegos de la contratación o en el informe específico a que se refiere el artículo 336. Cuando un contrato se divida en lotes, el presente criterio se aplicará en relación con cada uno de los lotes. No obstante, el órgano de contratación podrá establecer el volumen de negocios mínimo anual exigido a los licitadores por referencia a grupos de lotes en caso de que al adjudicatario se le adjudiquen varios lotes que deban ejecutarse al mismo tiempo.

B) En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por 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, el establecido reglamentariamente.

C) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales 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. La ratio entre activo y pasivo podrá tenerse en cuenta si el poder adjudicador especifica en los pliegos de la contratación los métodos y criterios que se utilizarán para valorar este dato. Estos métodos y criterios deberán ser transparentes, objetivos y no discriminatorios. Como medio adicional a los previstos en las letras anteriores de este apartado, el órgano de contratación podrá exigir que el periodo medio de pago a proveedores del empresario, siempre que se trate de una Sociedad que no pueda presentar cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no supere el límite que a estos efectos se establezca por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública teniendo en cuenta la normativa sobre morosidad.



D) Para este contrato el órgano de contratación establece conforme al artículo 86.1 de la LCSP y 60 de la Directiva 2014/24/UE-DN, autoriza al licitador a acreditar su solvencia económica y financiera a través de cualquier otro medio o documento alternativos a los anteriores, siempre que aseguren la capacidad del contratista de aportar los fondos necesarios para la correcta ejecución del contrato, entre los cuales estará, sin carácter limitativo, declaración apropiada de entidad bancaria de que cuentan con solvencia financiera suficiente y certificado bancario de ausencia de deuda.

E) Los propietarios y las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante Escritura de constitución con el contenido del artículo 24.1 A) RAE TRLOTAU haciendo constar expresamente la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad (25 RAE TRLOTAU) inscrita en el Registro de la Propiedad. La Agrupación deberá ser además inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación de la JCCM.

Base VIII. Garantías del Programa.

1. 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 por importe de 5.000 euros, inclusive el promotor del P.A.U.

2. La garantía responderá del mantenimiento de la propuesta 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.

3. 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.

4. Dicha garantía se formalizará ante el Ayuntamiento de Ocaña, en cualquiera de las formas previstas por la Legislación de Contratos del Sector Público, y deberá mantenerse hasta que se produzca la firmeza en vía administrativa del acuerdo de adjudicación de la condición de agente urbanizador.

5. La garantía se reintegrará o cancelará a los que no hayan resultado adjudicatarios cuando la adjudicación devenga definitiva. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos perderá la Garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

6. Garantía definitiva. Será como mínimo equivalente al 7% de los gastos de urbanización (IVA excluido) y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador hasta la finalización del programa.

Podrá presentarse en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 110.3 del texto refundido TRLOTAU. No será devuelta o cancelada hasta la total terminación del programa. En el supuesto de resolución de la adjudicación del PAU, será objeto de retención para responder, en su caso de la indemnización de daños y perjuicios a la Administración.

CAPÍTULO CUARTO. Presentación y tramitación de las ofertas

Base IX. Fecha y contenido de las ofertas.

1. 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 presentará a la vista.

–Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado.

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

Toda la documentación relativa al Programa, documentación escrita y gráfica se acompañará igualmente en soporte informático .pdf. Además, los planos se presentarán en formato .dwg, y las mediciones y presupuestos en formato abierto.

2. Las alternativas técnicas de los interesados tendrán que presentarse en el periodo de información pública, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente. Finalizado totalmente el periodo de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios.

Los sobres B Y C deben presentarse en las dependencias u oficinas del Ayuntamiento de Ocaña y, como acreditación, se dará a la persona que los presente un recibo en el que constará el nombre del licitador, la denominación y el día y la hora de la presentación.

Del mismo modo, las ofertas podrán ser presentadas por correo, en el mismo plazo estipulado en el anuncio del contrato. En tal caso, el empresario deberá justificar la fecha de Imposición del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos, la documentación no será admitida si el órgano de contratación la recibe después de la fecha y hora del plazo señalado en el anuncio.

Sin embargo, transcurridos siete días después de la fecha indicada sin que se haya recibido la documentación de correos, ésta no será admitida en ningún caso.

**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 lo dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el municipio de Ocaña.

2. La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

Base XI. Información pública.

1. Una vez aprobadas y publicadas las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, (artículo 87.1 del RAE), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edictos publicados, además de por medios electrónicos, en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación, comenzando a correr dicho plazo a partir del día siguiente al de la última publicación del anuncio.

En dichos edictos:

A) Se señalará el plazo de duración de la Información pública a la que se somete la alternativa.

B) Se identificará la fecha de publicación del "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

C) Se identificará al promotor de la actuación.

Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objetivo de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigente.

D) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.

E) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 del RAE.

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

2. El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales en los supuestos establecidos en el artículo 88 del RAE.

Base XII. 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 urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del anuncio, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE. La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Base XIII. Presentación de alternativas técnicas (sobre A).

1. Durante el periodo de información pública, 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 podrá presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

Base XIV. 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 B y sobre C, respectivamente).

La documentación que contenga el sobre C no podrá incluir ninguna información que permita conocer el contenido del sobre relativo a la proposición jurídico-económica. El incumplimiento de esta obligación implicará la exclusión automática de la licitación.

3. Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contando desde la finalización total del periodo de información pública y presentación de alternativas.

**Base XV. Apertura de plicas.**

En la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas, o del plazo de diez días a que se refiere el artículo 89.3 del RAE, el municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponderá prestarla y ante dos testigos, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

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

2. 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.

CAPÍTULO QUINTO. Adjudicación del Programa y actuaciones posteriores**Base XVI. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los programas de actuación urbanizadora.**

1. El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora se sujetará a lo dispuesto por los artículos 93 y siguientes del RAE que desarrolla al TRLOTAU, así como por lo indicado en las presentes Bases.

2. Concluidas las anteriores fases de tramitación del programa, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

A) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición Jurídico-económica, de entre las diversas Iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.

B) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

3. El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

4. A los efectos establecidos en el párrafo anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Base XVII. Criterios objetivos de adjudicación de los programas de Urbanización.

A los efectos de elección de propuestas y adjudicación del programa se procederá a valorar las alternativas técnicas y las proposiciones jurídico-económicas con estricto cumplimiento a la ponderación establecida en estas Bases, seleccionándose la propuesta que mayor valoración conjunta alcance.

Se valorarán de forma independiente la alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será de 60 puntos sobre los 100 posibles.

En caso de empate primará la que mayor puntuación haya obtenido en el apartado relativo a la ordenación.

Los criterios de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán los que se indican en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios:

1. Con respecto a la Alternativa Técnica (máximo 100 puntos):

a. Integración adecuada de la ordenación con su entorno:

Se valorará la mejor adecuación de la ordenación al entorno, la conexión con caminos preexistentes, la flexibilidad en el tratamiento de los límites que permitan una mayor libertad de tratamiento en futuras actuaciones limítrofes, la coherencia en la conexión con las infraestructuras existentes y sectores colindantes.

Valoración máxima: 35 puntos.

b. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres:

Se valorará la ubicación y diseño de las zonas verdes y equipamientos que ayuden a estructurar y dar mayor servicio a la mayor parte del ámbito, que colaboren en la integración con el entorno, en la mejora del paisaje urbano y en la función de intercambio entre los usuarios de los diferentes usos y tipologías que se proyecten y que colaboren con las paradas del transporte público. En cualquier caso, se adecuará a las prescripciones técnicas de los diferentes informes sectoriales para la situación de zonas verdes. Se penalizará el carácter marginal que pueda darse tanto a su ubicación como a su tratamiento.



Valoración máxima: 20 puntos.

c. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la eficiencia ecológica de la propuesta:

Se valorará el diseño global del sector que haya estudiado el comportamiento actual de las aguas pluviales adaptando el resultado final de la escorrentía a la situación inicial.

Se valorará la implantación de sistemas de drenaje urbano sostenible para las aguas pluviales que mitiguen su impacto sobre la red convencional.

Se valorará la redacción de ordenanzas de edificación de carácter bioclimático.

Se valorará la mejor calificación energética del alumbrado público.

Se valorará la implantación de la conservación de cualquier hábitat, para la conservación de la fauna flora del ámbito.

Se valorará la compatibilización para preservar el patrimonio arqueológico del ámbito

Valoración máxima: 20 puntos.

d. Mayor idoneidad del ámbito propuesto:

Tendrá una mayor puntuación aquella alternativa que asuma la ordenación propuesta en el esquema que se incluye en las presentes bases.

Valoración máxima: 15 puntos.

e. Cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la calidad técnica de las soluciones propuestas para la urbanización:

Se valorará la mayor adecuación del contenido a las prescripciones de estas bases, así como la coherencia interna del documento, la claridad y sencillez expositiva, veracidad de los datos y correcto cálculo de las diferentes justificaciones de dimensionamientos que contenga y sean exigibles. La racionalidad en el número y disposición de las diferentes acometidas y su adecuación a la estructura de la propiedad y a las condiciones de parcela mínima que establezca el planeamiento.

Se valorará la existencia previa de levantamientos topográficos que hagan más verosímil las soluciones.

Se valorará la aportación de escritos de conformidad de las Compañías Suministradoras.

Valoración máxima: 10 puntos.

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 60 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

2. Con respecto a la propuesta de Convenio y Proposición Jurídico-Económica (máximo 100 puntos):

A) Plazos más breves para la ejecución del Programa (entre 1 y 20 puntos).

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

C) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora (entre 1 y 20 puntos).

D) Mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa (entre 1 y 10 puntos).

E) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización (entre 1 y 10 puntos).

F) Menor o más proporcionado beneficio del Urbanizador por la promoción y gestión de la actuación (entre 1 y 10 puntos).

G) Mayores plazos de periodo de garantía de las obras de urbanización tras su recepción (entre 1 y 10 puntos).

Las puntuaciones se ponderarán en cada apartado asignando la mayor puntuación a la mejor oferta en cada uno de ellos y al resto en proporción.

La suma total de los puntos correspondientes a la propuesta de Convenio conjuntamente con la Proposición Jurídico-Económica, representará el 40 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

Base XVIII. Efectos de la aprobación de los programas de actuación urbanizadora.

La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo, con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 97 del RAE, no pudiendo introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del programa 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 RAE), el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la



Alternativa Técnica, el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó y con cargo al urbanizador seleccionado.

3. La adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario se formalizará mediante la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 97 del RAE y por la Administración. 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 establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

A) La presentación de los Proyectos completos relativos a la Ordenación Detallada 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 lo prescrito en el 104 del RAE.

C) Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. No se llevará a efecto lo previsto en el artículo 101 del RAE antes de haber remitido estas notificaciones.

2. En la notificación se hará constar, cuando proceda:

a) La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Diario Oficial de Castilla la Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.

b) En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación.

c) El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del Proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

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.

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 un mes desde la Contratación de las Obras de Urbanización, 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.

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

**Base XXI. Cumplimiento del Convenio.**

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 a favor del Ayuntamiento, según lo previsto en los artículos 135 y 136 del TRLOTAU y 181 a 185 del Reglamento Actividad de Ejecución.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

3. 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 XXII. Recepción de las obras de urbanización y plazos de garantía.

El procedimiento de recepción será el establecido por la LCSP y su RAE, así como, en lo no previsto por estas, conforme a los criterios de recepción de las obras del Ayuntamiento de Ocaña. Las obras de urbanización ejecutadas se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto con ocasión de la aprobación definitiva del Programa o, en su caso, en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la ejecución de éste, y que será de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

Base XXIII. 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 0,1% 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 XXIV. Resolución.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE, y supletoriamente los indicados por la legislación general de contratos.

Base XXV. 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 XXVI. Gastos a cargo del adjudicatario.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos originados por gestiones ante el Registro de la Propiedad, Catastro, u otros registros públicos; práctica de notificaciones y publicaciones que genere el concurso (incluidos los que se generen por estas Bases) o el desarrollo del programa; y los preparatorios y de formalización del convenio a que se refiere el artículo 122.8 TRLOTAU, así como similares o relacionados, con independencia de que hayan sido efectuados por el propio urbanizador o por la Administración actuante. Dichos gastos tendrán la consideración de gastos de urbanización (gastos de promoción, gestión, etc.) establecidos en el artículo 115.1 f) del TRLOTAU, pudiendo repercutirse a los propietarios en el instrumento de equidistribución correspondiente bajo tal concepto.

Base XXVII. Jurisdicción competente.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo 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.

Base XXVIII. Tramitación de las bases.

Las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:



1. Aprobación inicial por el pleno.

2. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Mediante anuncio 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.

3. 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.

4. La publicación del acuerdo de aprobación de las bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

Base XXIX. Contratación obras de urbanización.

Cuando el agente urbanizador adjudicatario de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución:

1. La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

2. Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

A) Presupuesto de licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

B) Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse.

C) Las ofertas se presentarán en sobres cerrados, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

D) Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

3. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

A) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

B) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

C) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales es, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

D) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Base XXX. Modos de impugnación de las bases.

Siendo estas bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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.

Ocaña, 9 de octubre de 2025.–El Alcalde, Eduardo Jiménez García.

N.º I.-5148