



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

Anuncio de 25/02/2025 del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) sobre aprobación definitiva de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector industrial S-10 de las Normas Subsidiarias de esta localidad.

El Pleno del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2026, aprobó definitivamente las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector industrial S-10 de las Normas Subsidiarias de esta localidad, una vez resueltas las alegaciones presentadas a las mismas.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 86.3 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se sometieron a información pública por un plazo de treinta días mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo n.º 209, de 31 de octubre de 2025, Diario La Tribuna de Toledo publicado el 3 de noviembre de 2025, Diario Oficial de Castilla La Mancha n.º 215, de 6 de noviembre de 2025 y en el tablón de anuncios y la sede electrónica del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra el 6 de noviembre de 2025, para que cuantos interesados lo estimasen oportuno pudieran examinar dichas bases y presentar, en su caso, reclamaciones y alegaciones a las mismas. Durante el periodo de información públicas se presentaron alegaciones en el Registro General del Ayuntamiento que fueron resueltas por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 17 de febrero de 2026, quedando las bases, aprobadas definitivamente. El contenido integro de dichas bases se publica como Anexo I.

Contra el presente acuerdo de aprobación definitiva, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Anexo I

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL S-10 DE LAS NN.SS. DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)

JUSTIFICACIÓN

El artículo 86 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado (en adelante RAETRLOTAU), establece el procedimiento para la aprobación de las bases para la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial S-10 de las NN.SS.) definido por la Modificación Puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Numancia de la Sagra.

La referida MP 12 de las NN.SS., aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo, de fecha 6 de marzo de 2025, y publicada en el DOCM n.º 61 de 28.03.2025 y "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo n.º 65, de 04.04.2025, estableció la RECLASIFICACIÓN y la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL de un ámbito de suelo rústico de reserva mediante la delimitación de un SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (el referido Sector Industrial S-10 de las NN.SS.), con una extensión aproximada de 214 Ha y localizado en la zona central del término municipal de Numancia de la Sagra, al este de su núcleo principal.

La MP 12 de las NN.SS. puede consultarse en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, accediendo a través del siguiente enlace:<https://ayuntamientonumanciadelasagra.sedelectronica.es/transparency/6c920d4c-b73e-4130-a4f8-f96aa1947338/>

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 referido SECTOR INDUSTRIAL S 10 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento de Bases se rige por:



1) La legislación urbanística y supletoria:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 06.03.2023) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 29/2011, de 19.04.2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 34/2011 de 26.04.2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 30.07.2004) y sus modificaciones posteriores.

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y sus modificaciones posteriores.

- Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril y sus modificaciones posteriores.

2) La legislación sectorial aplicable por afecciones, en particular:

- Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.

3) El planeamiento urbanístico municipal:

- El planeamiento urbanístico municipal queda regulado por las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Numancia de la Sagra, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, con fecha 28 de julio de 1992, junto con las modificaciones puntuales aprobadas.

- La actuación se encuentra directamente afectada por la Modificación Puntual N.º 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Numancia de la Sagra, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo, de fecha 6 de marzo de 2025, publicada en el DOCM n.º 61 de 28.03.2025 y "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo n.º 65, de 4 de abril de 2025.

4) Demás legislación concordante.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

Como se ha indicado anteriormente, la MP 12 de las NN.SS. estableció la RECLASIFICACIÓN y la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del SECTOR INDUSTRIAL S-10 DE LAS NN.SS., con una extensión aproximada de 214 Ha, localizado en la zona central del término municipal de Numancia de la Sagra y al este de su núcleo principal, y cuyos límites quedan definidos por:

- La autovía CM-43, al sur y al oeste del sector.

- La autovía CM-41 (en ejecución), que limita con el sector y lo atraviesa en su zona norte.

- El sector de uso industrial La Veredilla III, Sub Co 10 del POM de Illescas (desarrollado), al noroeste.

- El suelo rústico de reserva de Yeles, al noreste.

- La vereda de Pantoja a Cedillo, que en el ámbito del sector circula en dirección norte-sur, atravesando el sector al norte y al sur, y definiendo el límite este del sector en su zona central.

- Una línea eléctrica de alta tensión de 45 kV (que circula en paralelo y al oeste de la vereda de Magán), al este del sector en su zona norte.

- Las urbanizaciones de La Unquerilla y de El Pinar de Villeriche, el este del sector en su zona sur.

- El suelo rústico de reserva de las NN.SS. de Numancia de la Sagra, al sur de la zona norte del sector y al norte de la zona sur de este.

A continuación, se indican las condiciones básicas de desarrollo del sector recogidas en la Ficha de Gestión Urbanística, integrada en el apartado 3 de la MP 12 de las NN.SS.



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1 Objetivos de la Ordenación:		1. Urbanización del ámbito. 2. Obtención de los Sistemas Generales.	
D.2 Superficie Total (AR-Suble_MOD12, con SG en Suelo Urbanizable)			2.136.046,49 m ² *
D.3 Superficie Total de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable			16.253,36 m ² *
			Interiores
			Exteriores
	D.3.1 Zonas Verdes:	-	-
	D.3.2 Equipamientos e Infraestructuras:	16.253,36 m ² *	-
	D.3.3 Red Viaria:	-	-
D.3.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales necesarias para el desarrollo del sector			100%
D.4 Superficie del ámbito (total- SG en Suelo Urbanizable)			2.119.793,13 m ² *
D.5 Uso Global Mayoritario			INDUSTRIAL
D.6 Edificabilidad del ámbito			0,65 m ² c/m ² s
D.7 Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito)			NO PROCEDE
D.8 Aprovechamiento Objetivo o Real			1.377.865,53 m ² c* ó 868.055,28 u.a.*
D.9 Área De Reparto (Suelo Urbanizable) Y Aprovechamiento Tipo		AR-Suble_MOD12	0,4064 u.a./m ² s
D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativa (según art.68 TRLOTAU)			10%
D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida			NO PROCEDE

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
E.1 Reservas de suelo para sistemas locales			
		Mínimo Legal	
E.1.1 Zona Verdes	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU	15 % Superficie	Mínimo 2/3
E.1.2 Equipamientos	Art. 22 RP y 31 TRLOTAU	Ordenada	Resto
E.1.3 Reserva plazas de aparcamiento	Art. 31 TRLOTAU y 22 del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM Y Orden TMA/851/2021 1 plaza/cada 200m2 construidos. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida permanente = 1 cada 40 en viario publico		
E.1.4 Red Viaria	-		
E.2 Superficie Suelo neto Lucrativo		-	
E.3 Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Uso pormenorizado: IP - IA (dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística). Ordenanza aplicación: A redactar en el instrumento de desarrollo.	

OBSERVACIONES

EJECUCIÓN del Planeamiento (O.E)

1. ESFERAS DE ACTUACIÓN: Pública o Privada

2. GESTIÓN: Directa o Indirecta (Art. 116 y 117 Texto Refundido).

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS

1. La intervención se realizará en una o varias unidades de actuación.

2. El sector y sus SSGG constituyen un Área de Reparto independiente. No existen suelos de Sistemas Generales y Sistemas locales existentes, son todos a obtener con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Las cesiones serán las indicadas en el ART. 31 TRLOTAU y 22 del RP LOTAU.

4. La ordenación detallada se definirá mediante el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.

5. Si se mantiene el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en esta ficha, se deberá mantener el Aprovechamiento Tipo determinado.

6. Para el desarrollo del sector se tendrá en cuenta la resolución del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Toledo, y en particular se deberá contar con supervisión y control arqueológica de los trabajos movimiento de tierras de las obras de urbanización del sector. En todo caso se deberán respetar las disposiciones establecidas en la Ley de protección del Patrimonio histórico artístico (Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/80 de Patrimonio Histórico Castilla-La Mancha).

7. El desarrollo del sector deberá contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

8. El planeamiento de desarrollo, con carácter general, en caso de afección sobre terrenos de dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía de cauces y riveras, requerirá de pronunciamiento específico favorable del organismo competente con carácter previo a su aprobación.



9. El desarrollo del Sector se realizará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluirá un Plan Parcial (PP) en el cual se detallará la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU). La ordenación propuesta posibilitará el desarrollo por fases, permitiendo poner en servicio las diferentes áreas de manera progresiva y ordenada.

10. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá incorporar como mínimo los siguientes aspectos referentes a la ordenación:

- El esquema de ordenación detallada del ámbito.
- Descripción de las zonas verdes y equipamientos.
- Continuidad e integración con sistemas de comunicaciones de los ámbitos colindantes. En particular

ejecución y financiación de las obras necesarias para la realización del vial de conexión con el P.I. La Veredilla III de Illescas, para lo cual se debe recabar la correspondiente autorización administrativa del Ayuntamiento de Illescas.

- Las ordenanzas particulares de dicho sector.

• Deberá cumplir con las condiciones y observaciones que con motivo de la concertación administrativa se han recibido. Concretamente:

a) Carreteras. Conforme al informe remitido por la Dirección General de Carreteras, el Plan Parcial que desarrolle el ámbito deberá tener en cuenta en virtud del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero):

- Delimitación de las Zonas de afección, y restricciones de uso:
 - Zona de dominio público.
 - Zona de Servidumbre.
 - Línea límite de edificación.

- Accesos: Antes de su construcción deberá solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras (artículos 66 a 76).

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 73.3 en caso de ejecutarse un nuevo enlace de acceso desde la CM-41, la financiación del mismo correrá a cargo del presente sector. Análogamente la financiación para la adecuación del acceso existente en el pk. 3+350 desde la CM-43, correrá a cargo del presente sector.

- Plantaciones (artículo 82).
- Tendidos Aéreos y conducciones o cruces subterráneos (Artículos 83 y 84 respectivamente).
- Cerramientos (Artículo 81).

- Protección frente al ruido: Se deberán incluir propuestas que se consideren oportunas para la protección frente al ruido.

b) Vías pecuarias. Se deberán cumplir las determinaciones del informe emitido el 22-09-2024 por el Servicio de Medio Natural, de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con el ANEXO DE VÍAS PECUARIAS DE MAYO DE 2024 elaborado por el Ayuntamiento (que se incorpora al presente Documento Técnico de Octubre de 2024 junto con el referido informe del Servicio de Medio Natural de 22-09-2024):

• En los tramos afectados por la MP N° 12 de las NN.SS., tal como ya se definía en la propuesta final del plan aprobado inicialmente el 02-05-2023 por el Ayuntamiento, la Vereda de Pantoja a Cedillo (con una anchura legal de 20,89 metros) y sus zonas de protección (una franja de 5 metros a cada lado de la vía pecuaria) se adscriben a la subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

• De conformidad con la redacción vigente del artículo 19 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias (Ley de VP) de Castilla-La Mancha (recientemente modificado por el artículo 13 de la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha), estos suelos tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres, incorporándose a la Infraestructura Verde del municipio, no pudiendo computarse su superficie como sistema local de zona verde a los efectos del cómputo de las dotaciones públicas correspondientes al ámbito desarrollado. La adecuación, conservación y mantenimiento habitual corresponderá al municipio.

• Asimismo, para garantizar la continuidad de la Vereda de Pantoja a Cedillo al sur del Sector (interrumpida por la ejecución de la autovía CM-43), la propuesta final del plan aprobado inicialmente ya contemplaba una franja de suelo rústico entre la autovía CM-43 y el Sector de la MP N° 12 de las NN.SS., adosada al carril delimitado en el proyecto de ejecución de dicha autovía para la desviación de la vía pecuaria.

Según se acota en los planos incorporados en el presente Anexo, dicha franja de suelo rústico dispondrá de una anchura 25,89 metros, equivalentes a la anchura legal de la vía pecuaria más la zona de protección de 5 metros al norte, considerando que al sur, el carril delimitado en el proyecto de ejecución de la carretera tiene una anchura superior a los 5 metros de la zona de protección.

Conforme al apartado 3 del artículo 19 la Ley de VP, en dicha franja de 25,89 metros se asegurará el carácter idóneo del nuevo itinerario y su continuidad, así como los de más usos compatibles y complementarios de aquel, debiendo integrarse en la malla urbana en las mismas condiciones que las establecidas en los apartados 1 y 2 del mismo artículo 19. El artículo 18 de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 5 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, deberán ser adscritas a la



subcategoría de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias y sus zonas de protección, quedando establecida la anchura de estas zonas en una franja de 5 metros a ambos lados de la vía pecuaria, por lo que deberá tener en cuenta lo dispuesto en la normativa de planeamiento urbanístico municipal.

- Se establecen tres pasos para el cruce de la Vereda de Pantoja a Cedillo por el viario del Sector de la MP Nº 12 de las NN.SS., que garantizarán el acceso y la continuidad de los tres ámbitos del Sector colindantes con la vía pecuaria, comprobándose que queda garantizado el tránsito ganadero. El tránsito con vehículos a motor debe priorizarse por otras vías o caminos distintos de las vías pecuarias, ya que el tráfico vial ordinario desvirtuaría la propia naturaleza de las vías pecuarias. En los tres pasos se mantiene la rasante actual de la vía pecuaria, que será atravesada superiormente, en los Pasos 1 y 2, o inferiormente, en el Paso 3, se adjunta planos detallados aportados (dichos planos se corresponden con los del referido Anexo de Vías pecuarias, incorporado al presente documento).

c) Dominio Público Hidráulico, dado que parte de los terrenos (parcelas 30 y 31 del polígono 6) se sitúan en la zona de policía de un afluente innominado tributario del Arroyo Guatén, es necesario la realización de un Estudio Hidrológico y contar con autorización de este Organismo para la ejecución del planeamiento que lo desarrolle.

d) Agencia del Agua de Castilla-La Mancha:

- Los costes suplementarios de infraestructuras públicas derivado de esta nueva actuación, conforme a lo señalado en el TRLOTAU deberán ser soportadas por los titulares de los terrenos incluidos en el ámbito.

- Así mismo es necesario que los nuevos desarrollos cuenten con depósitos de regulación destinados al almacenamiento de agua potable con capacidad suficiente para garantizar la autonomía de suministro al menos de un día al sector que se abastece del mismo, debiendo contar con medidas que aumenten la eficiencia y la reducción del consumo del agua.

e) Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales: el Plan Parcial que desarrolle el ámbito deberá obligatoriamente:

- Establecer en su ordenación y en sus ordenanzas para reducir la posible afección a aves esteparias, la fijación de un retranqueo de 30 m. en los límites en la zona colindante a los cultivos identificados en dicho informe, debiéndose plantar una pantalla perimetral con especies arbóreas y arbustivas.

- Igualmente establece que en los viales que limiten con suelo rústico reserva deberá plantarse igualmente una pantalla vegetal arbórea de al menos 10 metros de anchura.

- Así mismo deberá calificarse como zona verde la Laguna de Ontalba y su entorno, debiéndose presentar junto con el Plan Parcial un proyecto de restauración natural de esta zona, que deberá contar con informe favorable de dicho Servicio.

- Así mismo, en la medida de lo posible, los viales en la zona industrial deberán situarse colindantes o próximos a otras infraestructuras viarias existentes.

f) Consejería de Sanidad, el plan parcial que desarrolle el sector deberá tener en cuenta la cercanía a la zona Residencial (urbanización El Pinar de Villeriche) de cara a la implantación de industrias.

g) Subdirección de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación civil la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, sin perjuicio de aquellos ámbitos del término municipal de Numancia de la Sagra que se encuentren en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, para los que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo del órgano competente del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de Getafe, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

h) Servicio De Protección Ciudadana y Emergencias. Se deberán tener en cuenta las medidas de seguridad contra incendios, señalas en el informe recabado, esto es:

- Mantener la franja de la interface urbana forestal o industrial/rústico libre de vegetación muerta, de restos de poda o ser usada como vertedero.

- Evitar plantar especies arbustivas resinosa como delimitadoras de los espacios de chalets, parcelas y otros. No hay que olvidar que la parte sur de este futuro suelo industrial delimita con la urbanización denominada Villeriche.

- Cumplir con lo que señala la normativa en cuanto a la instalación de hidrantes contraincendios, ubicándolos en espacios amplios susceptible de un mejor uso por los vehículos de extinción de incendios.

- Cada una de las empresas a instalar en este suelo urbanizable como industrial deben cumplir con su normativa específica en cuanto a medidas contraincendios, establecido en el RD 2267/2004.

11. Deberán realizarse la previsión de plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, así como cumplir con lo señalado en:

- Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha,

- Demás legislación en materia de accesibilidad y en particular Orden TMA/851/2021 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

12. Usos:

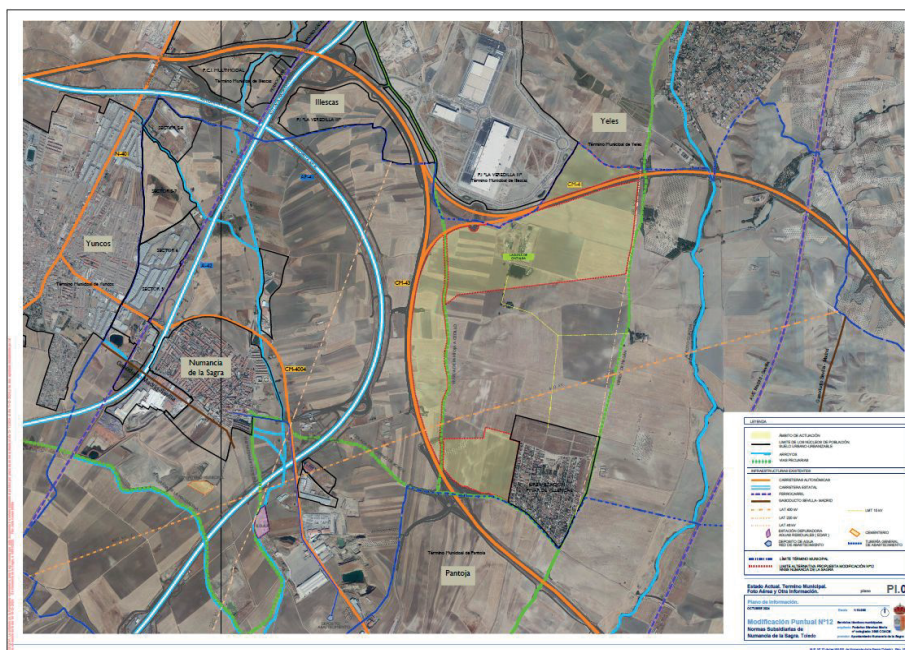
• Pormenorizados: Industrial Productivo, Industrial Almacenaje (dentro de este último se incluye la actividad de Industria Logística).

• Compatibles: Terciario, Dotacional y Equipamientos.

• Prohibidos: Los no contemplados.

* Las superficies indicadas en estos cuadros podrán sufrir variaciones como consecuencia de la medición real o topográfico, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación (vías pecuarias, carreteras, hidrología, ...) y que motiven cambios en la delimitación del ámbito, sin que en ningún caso las superficies de cesión obligatoria puedan ser inferiores a las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 22 RP y 31 TRLOTAU.

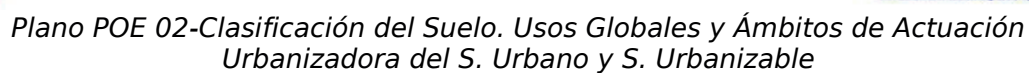
A continuación, se muestra un extracto de la documentación gráfica del MP 12 de las NN.SS sobre la delimitación, la ordenación y las afecciones del sector.

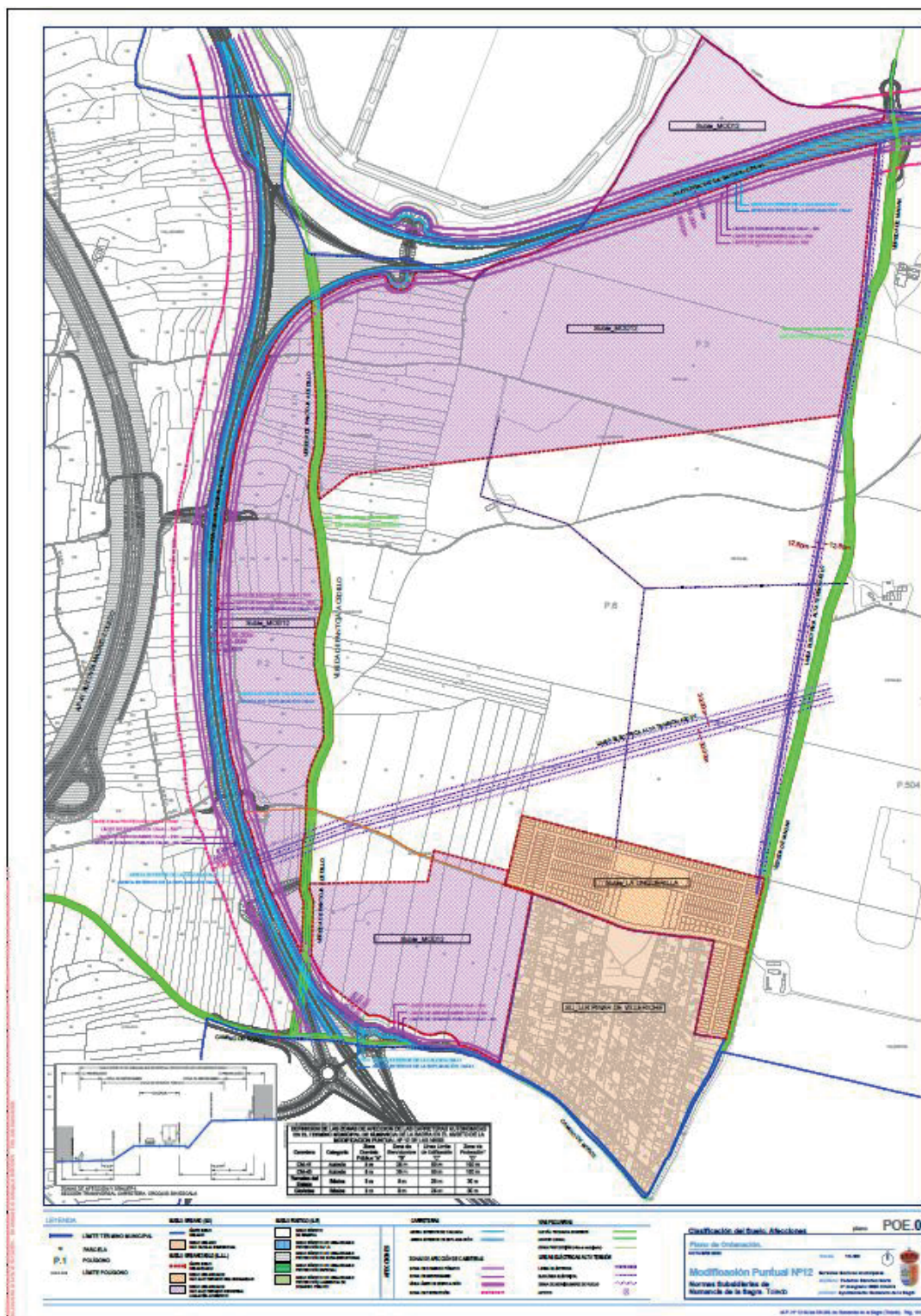


Plano PI 02-Estado Actual. Término Municipal, Foto Aérea y Otra Información



Plano POE 01-Ordenación del Término Municipal





Plano POE 02-Clasificación del Suelo. Afecciones



Asimismo, en la ordenación del Sector Industrial S-10 de las NN.SS se tendrán en cuenta las consideraciones efectuadas por la Mancomunidad de Municipios de Sagra Alta, mediante informe de 03-12-2025 emitido dentro del trámite de información pública de las presentes bases, donde hace constar su interés sobre el diseño, dimensionamiento y cesión (a favor de dicha mancomunidad) sin contraprestación económica del sistema local del colector principal de evacuación de aguas residuales del Sector Industrial S-10 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra, de manera que permita la interconexión de los dos sistemas generales de saneamiento de dicha mancomunidad (sistemas generales de la EDAR de Yeles y de la EDAR de Numancia de la Sagra).

CAPÍTULO SEGUNDO: CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

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

1. Documentación expresiva de la propuesta de Ordenación mediante un Plan Parcial (PP), con las condiciones y el contenido de los artículos 54 a 65 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento del TRLOTAU.

La ordenación del sector deberá tener en cuenta la necesidad de conectar el nuevo sector propuesto a la malla urbana existente (teniendo en cuenta las condiciones de conurbación, la discontinuidad de la trama urbana municipal, la relación del sector con el núcleo principal de Numancia de la Sagra, así como las áreas urbanas y urbanizables próximas) y de generar un ecosistema urbano natural relacionado de manera simbiótica con el medio rural limítrofe.

2. 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, su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes 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. Además, se deberá incluir la documentación ambiental necesaria, así como los estudios hidrológico, arqueológico, de movilidad y tráfico, de iluminación, de ruido, de sostenibilidad económica...

3. La alternativa técnica deberá comprender la totalidad del ámbito de actuación, a fin de que el mismo se desarrolle como una única unidad de actuación.

4. Cualquier innovación de las determinaciones del planeamiento vigente deberá ser establecida conforme al régimen establecido en el artículo 39 del TRLOTAU.

En el instrumento de planeamiento deberá preverse la obligación de constituir una Entidad Urbanística de Conservación que se haga cargo del sostenimiento de las obras de urbanización y de los servicios urbanos que se ejecuten en dicho ámbito, al reunirse los requisitos exigidos en el artículo 135.1 del TRLOTAU.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística. Igualmente, la Alternativa Técnica podrá ir acompañada de Proyecto de Urbanización en vez de Anteproyecto, si bien se exigirá proyecto de urbanización si el aspirante a Agente Urbanizador pretende ejecutar por sí mismo las obras de urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 76.1, c) del RAETRLOTAU.

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

Los convenios y la proposición Jurídico-Económica tendrán como mínimo el contenido de los artículos 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del 2 y 3 del artículo 76 del RAETRLOTAU, a saber:

1.-PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. 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 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.

A) Los convenios y la Proposición Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAETRLOTAU, a saber; así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas.

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA.

2.1.- Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

2.2.- Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de ejecución material en presupuesto detallado, los gastos generales, el beneficio de urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.

2.3.- Cuando no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en su caso, un inventario preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de posibles indemnizaciones a los titulares de construcciones y actividades existentes.

2.4.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tengan contrato suficiente y hayan de quedar afectados, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

2.5.- Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.

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

2.7.- Fijación del Coeficiente de Canje: Parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los Aprovechamientos Privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al Agente Urbanizador como retribución por los Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando la retribución en terrenos.

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

Tanto la determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar, que deberá refrendarse en un informe elaborado por una empresa tasadora homologada por el Banco de España.

2.9.- Garantía, como mínimo, de un SIETE por ciento calculada sobre el presupuesto de ejecución por contrata (PEC), incluyendo Gastos Generales y Beneficio industrial y excluyendo IVA, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como Urbanizador. Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la obligación de ampliar la garantía presentada. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

Se podrá constituir garantía financiera o real.

En caso de que por el Agente Urbanizador o alguno de los propietarios de las parcelas resultantes se pretendiera obtener licencia de obras para la construcción de edificios de modo simultáneo a la ejecución de las obras de urbanización, será necesario constituir un aval bancario por valor del 100% de las obras de urbanización que correspondan a dicha parcela según la cuota que haya quedado determinada en el proyecto de reparcelación, salvo que las mismas ya hubieran sido abonadas íntegramente por el propietario de la parcela. El valor de la garantía se irá minorando de forma proporcional en función de la ejecución y formal recepción por la Administración de la obra urbanizadora.

2.10.- Valoración de los compromisos que el adjudicatario se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

2.11.- 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.

2.12.- Indicación de que se formulará proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

**CAPÍTULO TERCERO. CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES****BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.**

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 propietarios de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público, pudiendo ser también adjudicatarias de las obras de urbanización si en su objeto social se encuentra incluida la promoción inmobiliaria o asimilables a ésta, salvo para el caso de selección única de Urbanizador-Contratista establecida en los Artículos 86,2, d) y 104,2 del RAETRLOTAU, 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.

1. La capacidad de obrar del empresario se acreditará de la forma siguiente:

a. La de los empresarios individuales mediante copia auténtica del DNI; la de los empresarios que fueren personas jurídicas mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b. La de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c. La de los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Documentos acreditativos de la representación. Cuando la proposición no esté firmada por los licitadores, se deberá incluir el poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la proposición junto a una copia auténtica del documento nacional de identidad del o de los apoderados.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora hasta su finalización, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados, que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Además, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyen y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora.

En los casos en que varios empresarios concurran agrupados en una unión temporal, deberán aportar, además, un documento, que podrá ser privado, en el que, para el caso que resulten adjudicatarios, se comprometan a constituirla. Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan como representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellos corresponda en la UTE.

En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora aquellos sujetos que estén incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público.

Todos los licitadores deberán indicar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y de fax.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.



b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por al menos tres de los siguientes medios:

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

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

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

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

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

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

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

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

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará al menos por dos de los siguientes medios:

1.- Existencia de un seguro de responsabilidad civil profesional, a prestar por el Agente Urbanizador, por importe de 5.000.000 €.

2.- 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.

El importe mínimo del patrimonio de las Empresas que concurren a la licitación será de 1.000.000 €, no pudiendo tener un importe negativo.

3.- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponible en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

El importe de la facturación que las empresas hayan gestionado durante los últimos cinco años será de 1.000.000 € anuales.

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

C) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, en los términos establecidos en los Artículos 86.2d) y 104.2 del RAETRLOTAU.

Los candidatos o licitadores, además de acreditar su solvencia o clasificación, deberán comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución de las obras de urbanización los medios personales y/o materiales necesarios para ello, teniendo este compromiso el carácter de obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 202 la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de penalidades por importe del 10% de los gastos de urbanización.

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

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, se exigirá una garantía, del 7% del coste previsto de las obras de urbanización, una vez que se haya seleccionado al Agente Urbanizador y adjudicado el PAU, siendo necesaria su constitución antes de que se vaya a ratificar el convenio urbanístico.

Se podrá constituir garantía financiera o real.

CAPÍTULO CUARTO. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS

BASE IX. PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA

Se ajustará a lo establecido en los artículos 87 a 94 del RAETRLOTAU:

9.1 Inicio: Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas.



Una vez aprobadas definitivamente y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, (artículo 87.1 del RAETRLTAU), la Alcaldía-Presidencia 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 el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará la fecha de publicación del el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se identificará al promotor de la actuación.
- d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objetivo de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigente.
- e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 del RAETRLTAU.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 TRLOTAU, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 RAETRLTAU, de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

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

La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto.

La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo. Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación recogida en el número 1 del artículo 76 RAETRLTAU y del contenido estas bases.

9.2. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación



de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

9.3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, podrán presentar propuestas de Convenios Urbanísticos y Propositiones Jurídico-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 Propositiones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas.

Las Propositiones 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.

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.

Cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Ayuntamiento, ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, el registro municipal expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

OFERTAS

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, en el plazo legalmente previsto en el TRLOTAU, es decir, una vez finalizado el previsto para la presentación de alternativas técnicas y sus posibles prórrogas, y durante los siguientes diez días hábiles, de conformidad con lo previsto en el artículo 89.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento de la actividad de ejecución del TRLOTAU, en adelante RAETRLLOTAU.

En este mismo sobre se incluirá, en su caso, la justificación de la disponibilidad del suelo, ya sea mediante propiedad o acuerdos con los propietarios acreditados tal y como se señala en la Base XIII. La inclusión de esta documentación en un sobre distinto determinará el rechazo de toda la proposición.

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

Los sobres deben presentarse en las dependencias u oficinas del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra y, como acreditación, se dará a la persona que los presente un recibo en el que constará el nombre del licitador, la denominación del 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.

La documentación deberá presentarse de forma electrónica en los casos fijados por la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 14).



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. APERTURA DE PLICAS.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

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

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización y abono de las cantidades sufragadas (artículos 106.2 y 108.4 RAETRLOTAU).

BASE XI. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO O DE IMPULSO PARTICULAR.

Las personas particulares que formulen una alternativa técnica y pretendan la adjudicación de la gestión de su ejecución podrán obviar los trámites del procedimiento ordinario, dando cumplimiento a lo siguiente:

- a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el Ayuntamiento.
- b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el municipio afectado.
- c) Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad (para que practique la anotación marginal correspondiente).
- d) Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 de este Reglamento, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

- 1) El objeto y las características esenciales de su iniciativa y el resto de los requisitos legales.
- 2) La notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.
- 3) Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Ayuntamiento.
- 4) El plazo de información pública de la alternativa expuesta.
- 5) La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b) anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.
- 6) La posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por el procedimiento regulado en este apartado, no podrá iniciarse procedimiento alguno para otra iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora.

Las prórrogas establecidas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular, seguirán lo establecido en el apartado 6.2 de estas bases. La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

BASE XII. TERMINACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Concluidas las actuaciones anteriores, 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.



Adoptado el acuerdo referido en la letra a), el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

Cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

Los acuerdos, caso de ser aprobatorios, podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

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

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

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

Cuando los licitadores hayan concurrido en unión temporal de empresas, la escritura de constitución se deberá aportar antes de la formalización del contrato.

Además, el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora deberá acreditar que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y el impuesto sobre actividades económicas.

Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística en vigor y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.



Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

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

La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, que deberá tener el contenido del artículo 100.2 del RAETRLTAU.

CAPITULO QUINTO. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES.

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

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

1.- CON RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Se establecen los siguientes criterios con un máximo de 100 puntos:

A/ Mayor idoneidad de la ordenación propuesta para el ámbito de actuación (máximo 30 puntos).

En la valoración de este apartado se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

1. En relación con los usos e intensidades edificatorias:

- El suelo lucrativo resultante se destinará prioritariamente a uso industrial para la tipología de almacén logístico. Asimismo, se establecerán las condiciones urbanísticas para incorporar otros usos y tipologías compatibles con el uso prioritario (excluido el uso residencial), de manera que se fomente la diversidad de actividades y la interacción social, con la finalidad de crear una ciudad más eficiente, resiliente y con mayor calidad de vida para sus habitantes.

Los parámetros urbanísticos deberán ajustarse a los usos y tipologías definidos, tanto para el uso prioritario como para los usos compatibles.

La configuración y el tamaño de las manzanas deberán ser coherentes con los referidos parámetros, usos y tipologías.

2. En relación con la red viaria:

- Diseño de los viales y las intersecciones. Atendiendo a las condiciones del tráfico de la vía (intensidad, velocidad, tipos de vehículos...) se establecerán: anchura y número de carriles, radios de giro, rotondas, aparcamientos...

- Integración de la comunicación peatonal y ciclista: mediante el diseño de las aceras y la adopción de medidas que permitan una incorporación del tráfico ciclista con seguridad, bien en las calzadas, bien creando carriles bici específicos.

- Conexión con las redes de dotaciones públicas.

- Condiciones de seguridad, de accesibilidad y que favorezcan un uso no discriminatorio del espacio público.

- Condiciones de iluminación.

- Elementos de urbanización (alumbrado, mobiliario, plantaciones...) conformes con el uso público a que se destinan.

- Condiciones de conservación: a partir de un estudio de firmas adecuado a las condiciones del tráfico, mediante el diseño de soluciones con un bajo coste de mantenimiento.

3. En relación con las zonas verdes y los espacios libres:

- Ubicación y diseño adecuados de estas áreas, teniendo en cuenta que el ámbito de actuación se sitúa en una zona periférica de la trama urbana y, en términos generales, alejada de las zonas residenciales. Las zonas verdes y los espacios libres próximos a las zonas residenciales se adaptarán a esta circunstancia.

- Integración de la comunicación peatonal y ciclista: mediante caminos y paseos arbolados destinados a la circulación de peatones, bicis, servicios de mantenimiento y emergencias.

- Conexión con las redes de dotaciones públicas.

- Condiciones de seguridad, de accesibilidad y que favorezcan un uso no discriminatorio del espacio público.

- Condiciones de iluminación.

- Elementos de urbanización (alumbrado, mobiliario, plantaciones, áreas de juego...) conformes con el uso público a que se destinan.



- Condiciones de conservación: sistemas de riego eficientes, plantaciones de bajos requerimientos hídricos, tratamiento de los suelos de manera que se reduzcan a un nivel económicamente sostenible las labores de limpieza, firmes de las zonas estanciales y de circulación adecuados a las condiciones de uso, materiales y elementos de urbanización de bajo coste de mantenimiento...

4. En relación con los equipamientos públicos:

- Ubicación y diseño adecuados, teniendo en cuenta la posibilidad de que estas áreas puedan destinarse de manera flexible a la mayor cantidad de usos posibles.

5. En relación con las redes de servicios e infraestructuras:

- Saneamiento: Mediante redes separativas, debidamente coordinadas con las áreas de suelo urbano y urbanizable próximas, y teniendo en cuenta las medidas de naturalización propuestas en relación con la regulación del ciclo del agua.

- Abastecimiento de agua potable: utilizando sistemas de consumo eficientes y de bajo mantenimiento económico.

- Electrificación: Todas las canalizaciones eléctricas que se sitúen en el ámbito de actuación (incluidas la ya existentes) serán subterráneas, salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

- Alumbrado público: Sistemas energéticamente eficientes y de baja contaminación lumínica.

- Estudio geotécnico: permitirá la caracterización geológica y geotécnica de los terrenos con el objeto de verificar su aptitud para las tipologías edificatorias y de firmes previstos.

6. En relación con la vereda de Pantoja a Cedillo:

- Las determinaciones sobre vías pecuarias recogidas en el informe emitido el 22-09-2024 por el Servicio de Medio Natural, de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible, e integradas en la MP 12 de las NN.SS.

- El tratamiento de la vía pecuaria y sus zonas de protección en las zonas limítrofes con el sector, conforme a su destino principal (tránsito ganadero) y sus usos compatibles, teniendo en cuenta su disposición en relación con la malla urbana próxima y su conexión con la zona rural limítrofe.

7. En relación con el Sistema General de Infraestructuras junto a las autovías CM-41 y CM-43:

- Las condiciones urbanísticas y las medidas de naturalización serán conformes con la legislación en materia de carreteras autonómicas.

B/ Mayor idoneidad de la solución propuesta para su integración en la malla urbana (máximo 20 puntos).

En la valoración de este apartado se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

- Las actuaciones suplementarias en las infraestructuras y dotaciones públicas que se efectuarán para garantizar unos niveles de calidad adecuados y la integración del sector en la malla urbana, teniendo en cuenta las condiciones de conurbación, la discontinuidad de la trama urbana, la relación del sector con el núcleo principal de Numancia de la Sagra, así como las áreas urbanas y urbanizables próximas (Pinar de Villeriche, La Unquerilla, Polígono Industrial La Sagra...).

- Las condiciones de la conexión de la red viaria interior con las redes de comunicaciones existentes o previstas en el suelo urbano y urbanizable del término municipal y los municipios colindantes.

- Las condiciones de la conexión de la red viaria interior con la red de carreteras.

- Las condiciones de la conexión del sector con la red de caminos públicos municipales, como red de comunicación adicional al viario y las carreteras para la comunicación entre las áreas urbanas y urbanizables y con el medio rural.

- La continuidad de la red de comunicación peatonal y ciclista interior del sector con las áreas urbanas y rurales próximas.

- La relación de los equipamientos y servicios públicos o privados del sector con respecto a los existentes o previstos en los suelos urbanos o urbanizables próximos.

C/ Mayor idoneidad de la solución propuesta para la naturalización de la malla urbana (máximo 20 puntos).

En este apartado se valorarán las condiciones de naturalización del ámbito de actuación, con propuestas fundamentadas en la sostenibilidad y la eficiencia ambientales, y dirigidas a generar un ecosistema urbano natural, relacionado de manera simbiótica con el medio rural limítrofe.

La naturalización supondrá la adquisición de beneficios ambientales (la reducción de la contaminación del agua, el suelo, el aire y por ruido, el fomento de la biodiversidad, la calidad del paisaje, el control de las inundaciones...), sociales (sobre la salud pública y sobre el recreo, el esparcimiento, el arraigo y la conciencia ambiental de los vecinos), económicos (por el ahorro en los costes de mantenimiento y desastres naturales, y por la revalorización del suelo como consecuencia de la calidad ambiental urbana resultante) y climáticos (adaptación a los riesgos ambientales como la erosión, la inundaciones, el efecto isla de calor, la sequía...).

La naturalización del sector se abordará de manera global y estratégica, combinando intervenciones de mayor magnitud junto con otras menores, pero igualmente convenientes, dirigidas a generar un tejido natural dentro de la malla urbana.

Las propuestas se formularán de manera concreta en los planos de ordenación, las normas urbanísticas y las condiciones técnicas de las obras de urbanización y edificación.

Las medidas de actuación abordarán de manera combinada diferentes categorías de intervención: infraestructura verde, infraestructura azul e infraestructura solar.



Estas redes de infraestructuras se integrarán de manera combinada y no se restringirán a las zonas verdes o espacios libres, sino que se plantearán de manera global y estratégica, considerando la totalidad del ámbito de actuación y teniendo en cuenta las condiciones singulares de cada zona (viales, zonas dotacionales, zonas de actividad...) y su régimen (público o privado, afecciones...), con las siguientes características:

- Infraestructura verde: mediante la incorporación de las áreas vegetadas como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos.

Se valorará tanto la cantidad como la calidad de las áreas vegetadas.

Como propuestas podrán incluirse: corredores vegetales; paseos y alineaciones de árboles; cubiertas, pérgolas, fachadas o muros vegetados; forestaciones...

- Infraestructura azul: mediante la regulación del ciclo del agua, favoreciendo tanto la ralentización del ciclo (con la retención y la recolección del agua, que permitirá una mayor disponibilidad del agua para las actividades urbanas y las medidas de naturalización, así como reducción de los riesgos de inundaciones), como la recarga de los reservorios subterráneos del agua. Como propuestas podrán incluirse: jardines de lluvia, biocanales, tanques de agua, pavimentos o suelos permeables.

- Infraestructura solar: mediante cubiertas y pérgolas solares fotovoltaicas.

D/ Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios que propicien un coste de mantenimiento bajo y se adecúen a las mediadas de naturalización propuestas, debiendo justificarse con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto o, en su caso, el proyecto de urbanización (máximo 10 puntos).

E/ La presentación de la alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización. (20 puntos).

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

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

Se establecen los siguientes criterios con un máximo de 100 puntos.

A/ Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora expresado en meses, (máximo 20 puntos). Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 20 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

B/ Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo explícito de los propietarios de suelo con los que se hayan alcanzado acuerdos (máximo 20 puntos). Se expresará como la cuota de participación, en tanto por ciento, sobre la totalidad del sector de los terrenos sobre los que el licitador ostenta la propiedad o dispone de acuerdos con los propietarios:

$P = 20 \times H1/H$, donde:

P = número de puntos.

H = mayor porcentaje de acuerdos con los propietarios del suelo alcanzado por un participante.

H1 = porcentaje de acuerdos con los propietarios del suelo alcanzado por el participante.

Forma de acreditación

Propiedad: El licitador deberá aportar notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad o cualquier otro título público o privado que acredite fehacientemente dicha titularidad o disponibilidad.

Acuerdos con propietarios: Se deberá presentar copia de los acuerdos suscritos en documento público o privado fehaciente, en los que se identifique de forma inequívoca a los propietarios firmantes, las fincas registrales o catastrales afectadas y su superficie, así como que conste el apoyo expreso del propietario a la proposición jurídico-económica sobre la que manifiestan su adhesión.

C/ Menor importe de los costes de Urbanización (excluyendo la estimación de las indemnizaciones a que se refiere el artículo 115.1.g del TRLOTAU, conforme al artículo 110.4.3.b del TRLOTAU) a trasladar a los propietarios 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. (máximo 20 puntos). Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 20 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

D/ Mayor garantía de cumplimiento, sobre la mínima del 7 % establecida en estas bases, (máximo 20 puntos). El importe de la garantía se cuantificará como el porcentaje sobre el coste de ejecución material por contrata, incluyendo Gastos Generales y Beneficio Industrial y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 20 \times H1/H$, donde:

P = número de puntos.

H = mayor garantía propuesta por un participante.



H1 = garantía propuesta por el participante.

E/ Mayor aportación voluntaria del Urbanizador al patrimonio municipal (máximo 20 puntos). La aportación voluntaria del Urbanizador al patrimonio municipal de suelo (art. 110.4.3.d) del TRLOTAU y art. 76.4.d) del RAE del TRLOTAU) se cuantificará como porcentaje sobre el aprovechamiento urbanístico total del sector. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 20 \times H1/H$, donde:

P = número de puntos.

H = mayor aportación voluntaria por un participante.

H1 = aportación voluntaria por el participante.

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

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

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

2.- Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa (Artículo 98 del RAETRLOTAU), 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 proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditativos a favor de quien los sufragó.

3.- En el plazo de 1 mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 y 14 del RAETRLOTAU.

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 XV. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA 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 XVI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.

Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, el aspirante a Agente Urbanizador cuya alternativa técnica sea seleccionada deberá presentar la documentación ambiental necesaria para su tramitación.

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

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

A/ Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al art. 110 del TRLOTAU, previendo el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

B/ Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de estos.

C/ Los Plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar estos.

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

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



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

E/ El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de 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 tres meses desde la aprobación del Programa.

BASE XVIII. 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 RAETRLTAU) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

BASE XIX. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

A.- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, según lo previsto en los artículos 135 y 136 del TRLTAU y 181 a 185 del Reglamento Actividad de Ejecución. En concreto, de conformidad con el artículo 181.6 RAETRLTAU, cabrá la recepción parcial de la urbanización siempre que esta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir.

B.- 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.

C.- El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en el artículo 136 del TRLTAU y en la normativa de Contratación del Sector Público.

D.- Una vez recepcionadas formalmente las obras por la Administración actuante, de la conservación y mantenimiento se hará cargo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC), que deberá formalmente constituirse (art. 131.1 TRLTAU).

BASE XX. RESOLUCIÓN.

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

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 establecido en los artículos 135 y 136 TRLTAU y los artículos 181 al 185 RAETRLTAU.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 del RAETRLTAU:

a) La muerte del urbanizador como persona física, salvo que el Ayuntamiento 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, el Ayuntamiento 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.

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

b) Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

c) Informes técnico y jurídico del Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días.

d) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

e) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos 115 y siguientes del RAETRLOTAU. La resolución que declare la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

El Ayuntamiento ostentará 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 XXI. 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 XXII. 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 XXIII. TRAMITACIÓN DE LAS BASES.

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

El procedimiento se compone de:

a) Aprobación inicial por el Pleno.



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

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

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

BASE XXIV. CONTRATACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Cuando así se estableciese en el Programa aprobado, y el Agente Urbanizador adjudicatario de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora contratara 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:

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

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

1. 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.

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

Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, 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.

3. 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.

4. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

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

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará 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.

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

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

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.

Lo dispuesto anteriormente en esta base XXIV no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello, establecidos en las Bases, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso conforme a determinación expresa de las referidas Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

BASE XXV. 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 de la Ley 29/98, 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, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

**ANEXO I- AVAL**

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), CIF/NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A: (nombre y apellidos o razón social del avalado), CIF/NIF, en virtud de lo dispuesto por el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), ante (órgano administrativo, organismo autónomo o ente público), por importe de: (en letra y en cifra), en concepto de garantía (provisional o definitiva).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión, con compromiso de pago al primer requerimiento del AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA y sin entrar a valorar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Tesorería.

El presente aval estará en vigor hasta que el AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

El presenta aval ha sido inscrito (en fecha) en el Registro especial de Avaluos con el número (en cifra), con el número de cuenta (en cifra).

(Lugar y fecha)

(Razón social de la entidad)

(Firma de los apoderados)

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia	Fecha	Número o código

ANEXO II**MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN**

Certificado número (1) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle, y NIF, debidamente representado por don (2), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

ASEGURA A (3), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante (4), en adelante asegurado, hasta el importe de (en letras y en cifras) (5), en los términos y condiciones establecidos en de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (6), en concepto de garantía (7), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precisadas frente al asegurado.

El asegurado declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos u órgano equivalente de las restantes Administraciones Públicas, en los términos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (4), o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria.

Lugar y fecha:

Firma:

Asegurador:



BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia	Fecha	Número o código

Instrucciones para la cumplimentación del modelo.

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado o apoderados.
- (3) Nombre de la persona asegurada.
- (4) Órgano de contratación.
- (5) Importe, en letra, por el que se constituye el seguro.
- (6) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase, etc.) el contrato en virtud del cual se presta la caución.
- (7) Expresar la modalidad de seguro de que se trata, provisional, definitiva, etc.

Numancia de la Sagra, 25 de febrero de 2026.-El Alcalde, Juan Carlos Sánchez Trujillo.

N.º I.-917