

ANUNCIO

Habiéndose publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 11 de fecha 19 de enero de 2016, el anuncio de la aprobación inicial de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador del Sector Industrial 6 Camino del Puente; de conformidad con el artículo 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril y el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público que el Pleno del ayuntamiento de Orgaz en sesión de 8 de abril de 2016 ha elevado a definitivo dicho acuerdo.

Igualmente de conformidad con lo establecido en el artículo 86.4 del citado Decreto 29/2011, se publica el contenido íntegro de las Bases, señalando que dicha publicación conlleva la apertura de un periodo de 20 días hábiles para la formulación de alternativas técnicas, publicándose anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad, comenzando a correr dicho plazo a partir del día siguiente de la última publicación del anuncio, según lo dispuesto en el artículo 87.1 del Decreto 29/2011.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL 6 "CAMINO DEL PUENTE" DE LAS NNSS DE ORGAZ (TOLEDO)

JUSTIFICACIÓN

El artículo 86 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (en adelante RAE), que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en lo sucesivo TRLOTAU), se refiere al contenido de las bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.

El apartado 2 de este artículo establece los aspectos que han de contener dichas bases.

Los apartados 3 y 4 de mencionado artículo se refieren al procedimiento para la tramitación y aprobación de las bases.

En relación a lo anterior, el artículo 85 del RAE, se refiere al procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, el cual se iniciará:

a) De oficio, por el Municipio y mediante aprobación de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora previstas en el artículo 86 del presente Reglamento.

b) A instancia de persona interesada, mediante solicitud dirigida al titular de la Alcaldía instando la formulación de las Bases y posterior sometimiento a información pública y aprobación de la pertinente alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por este Reglamento, a la que deberá acompañarse además acreditación de la personalidad del solicitante,

así como 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 de contratos del sector público.

En cuanto a la normativa estatal, los artículos 8 y 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, se refieren a la iniciativa y participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias, y en consonancia con nuestra legislación autonómica establece que la gestión privada de proyectos pasará por la aprobación de unas bases por la Administración actuante y un concurso público.

Pues bien, la sociedad DELAVIUDA ALIMENTACION S.A.U, viene desarrollando su actividad mercantil en nuestro término municipal desde el año 1.977 en una ubicación singular por la proximidad al término municipal de Sonseca. En la actualidad, sus necesidades de crecimiento nos llevan a la delimitación de un ámbito de actuación que amplíe y reordene los terrenos comprendidos en el vigente Sector Industrial 6, es por ello, que mediante escrito presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de Octubre de 2015, han solicitado la formulación de Bases y el posterior sometimiento a información pública de la Alternativa Técnica que adjuntan, acompañando asimismo acreditación de la capacidad de obrar, solvencia técnica y económica.

En virtud de lo anterior, por el Ayuntamiento de Orgaz (Toledo) se redacta para su tramitación y aprobación la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para la Ampliación y Reordenación del Sector Industrial 6 "Camino del Puente" de las de las NNSS de Planeamiento de Orgaz, cuyo siguiente Anexo se incluye a la Alternativa Técnica presentada.

ANEXO

CAPÍTULO PRIMERO

INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO DE LAS BASES.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico y ejecución de la Ampliación y Reordenación del Sector Industrial 6 "Camino del Puente" de las NN SS de Orgaz (Toledo).

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

Estas Bases se regirán por lo dispuesto en el TRLOTAU, los Reglamentos que lo desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución (RAE), así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el Contrato de Gestión de Servicios Públicos y, en su caso, la de régimen local.

Resultará de aplicación igualmente, el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 9 de Septiembre de 2.008, relativo al desarrollo urbanístico del Sector Industrial 6 "Camino del Puente", que ahora se amplía y reordena.

También le será de aplicación la normativa técnica en su desarrollo y ejecución.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

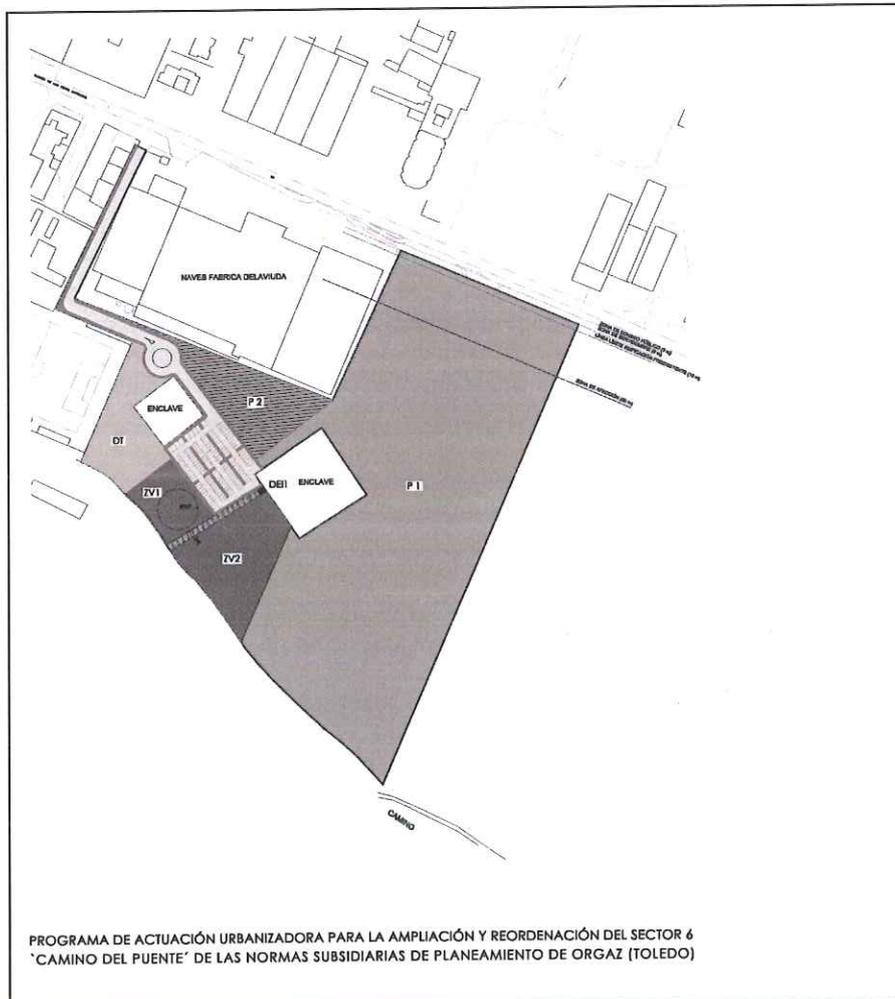
La ordenación urbanística tiene por objeto:

- 1.- La ampliación del actual Sector Industrial 6 NN SS (incorporando suelos clasificados como urbanos).
- 2.- La reordenación del nuevo ámbito de actuación (Sector Industrial 6 y su ampliación).

Las fincas incluidas en el ámbito de actuación, según su referencia catastral, son las siguientes: 45125A030001120000WO, 7423601VJ1972S0001JD, parte de 7423605VJ1972S0001UD, 45125A030001130001EL, 7423610VJ1972S0001WD, parte de 7423604VJ1972S0001ZD.

Dentro del perímetro del sector propuesto, pero fuera de ordenación, se ubican dos pequeñas parcelas (tres parcelas catastrales) completamente valladas afectas a usos de infraestructura sísmológica: 45125A030000520000WR, 7423602VJ1972S0001ED, 7423603VJ1972S0001SD

El ámbito de actuaciones el que figura en el siguiente plano gráfico:



La superficie total ordenada es de 68.274 m2, quedando establecidas las siguientes superficies resultado de aplicación de la normativa urbanística aplicable:

- Superficie neta industrial: 51.128 m2
- Zonas Verdes: 6.866 m2
- Dotaciones: 3.485 m2
- Infraestructuras: 418 m2
- Viario: 6.377 m2

Los parámetros urbanísticos de carácter estructural:

- Uso principal: Industrial
- Aprovechamiento tipo: 0.69 m2t/m2s (48.847,74 m2c)
- Parcela mínima: 2.500 m2

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

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

- Plan Parcial de Mejora que contenga las determinaciones de la ordenación estructural y detallada del ámbito de actuación ajustándose a los parámetros establecidos, así como memoria de sostenibilidad económica.
- Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo; 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.

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 RAE.

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

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

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

1.- CONVENIO URBANISTICO.- Regulación de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios

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

2.- PROPOSICIÓN JURIDICO-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 Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

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

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

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

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

2.7.- Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

2.8.- Definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión.

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

2.10.- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los costes de obras de urbanización.

CAPÍTULO TERCERO **CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES**

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

1.- Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarios de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos.

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

3.- Las Agrupaciones de Interés Urbanístico 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.

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

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios que serán los siguientes:

1.- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco 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 del 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.



ORGAZ

AYUNTAMIENTO

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

1.- Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

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.

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.

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 RAE.

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previos en la normativa de Contratos del Sector Público, una garantía equivalente al siete por ciento, como mínimo, del Presupuesto de ejecución por contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS

BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

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

B) 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.

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

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

1.- El procedimiento licitatorio para la selección del agente urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación de Programas aprobados por el Municipio de Orgaz.

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

BASE XI. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde (artículo 85 del RAE).

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

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

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

C) Elevar al Pleno de manera motivada:

1.- Propuesta de desestimación del procedimiento concurrencial por no adecuarse al orden de prioridades de desarrollo establecidas en las NNSS. del Planeamiento vigente de Orgaz.

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

BASE XII. INFORMACIÓN PÚBLICA.

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

procedimental oportuno, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE.

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

3.- Los gastos ocasionados por este procedimiento de licitación serán de cuenta del Agente Urbanizador adjudicatario.

BASE XIII. NOTIFICACION FORMAL A LOS AFECTADOS.

1.- Antes de la primera publicación del anuncio, será preceptiva la notificación formal e individual del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

2.- Los titulares afectados se identificarán de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo 87 del RAE.

BASE XIV. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A).

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

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

3.- Solo se podrán presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

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

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

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

3.- Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contados desde la finalización total del periodo de información pública.

BASE XVI. APERTURA DE PLICAS.

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

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

3.- Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

CAPITULO QUINTO

ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES

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

Los criterios de adjudicación del Programa de Urbanización, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán, como mínimo los que se enumeran en los 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.- RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

A) Mayor idoneidad del ámbito propuesto. Tendrá una mayor puntuación aquella alternativa que asuma la ordenación estructural y detallada propuesta (entre 1 y 30 puntos).

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

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

D) La presentación de la alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: (entre 1 y 10 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.- RESPECTO A LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA.

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

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

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

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

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

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

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

1.- El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el

derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la Garantía Definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2.- Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa (artículo 98 del RAE), el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditativos a favor de quien los sufragó.

3.- En el plazo de 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 del RAE.

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

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

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

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

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

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

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

B) El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de lo prescrito en el artículo 104 del RAE.

C) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (artículo 100 del RAE), deberá notificar a los propietarios afectados por la actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguientes: ámbito de actuación, plazos de ejecución, totalidad de gastos de urbanización (desagregados en Presupuesto de Contratación 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 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 del RAE), los propietarios de suelo podrán manifestar su oposición sobre la previsión de costes de ejecución de la obra de urbanización, pudiendo ejercitar su derecho a informe pericial según el procedimiento previsto en dicho artículo 108.

Para expresar su disconformidad con el porcentaje de aprovechamiento propuesto por el urbanizador, los propietarios podrán ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (artículo 109.2 del RAE) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU (salvo la excepción establecida en el artículo 107 c) del RAE).

D) El urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución.

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

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

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

G) Plazo máximo de edificación de los solares de veinticuatro meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización (Artículo 130.2 TRLOTAU).

2.- El plazo para la ejecución de las obras de urbanización previsto, podrá ser ampliado o prorrogado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, artículo 75.b) del RAE.

3.- Para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, constituidos o no en una Agrupación de Interés de Urbanístico, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera antes reseñados, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación quedará implícita entre las obligaciones a asumir por el agente urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el artículo 104.2 del RAE siendo innecesario el proceso de selección de contratista. Para la obtención de este beneficio será imprescindible que los propietarios agrupados o no en el ámbito de actuación presenten Alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización.

BASE XXI. PENALIZACIONES.

1.- Las penalizaciones del agente urbanizador serán las generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

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

BASE XXII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

A.- El convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las

prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el agente urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

B.- Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador realizará ofrecimiento formal al 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 la normativa de Contratación del Sector Público (Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre) y en la Legislación Estatal de Suelo (TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre).

BASE XXIII. RESOLUCIÓN.

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

BASE XXIV. PRERROGATIVAS DE LAS ADMINISTRACIÓN.

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

BASE XXV. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-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.



Orgaz, 11 de abril de 2016
EL ALCALDE
Tomás Villarrubia Lázaro



