

Expediente n.º: 132/2021

Bases adjudicación PAU SECTOR 12B

Procedimiento: Actuaciones Urbanísticas

Interesado: CEREALES COLLADO, S.L.

Fecha de iniciación: 12/02/2021

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 12-B DE LAS NN.SS. DE SANTA OLALLA (TOLEDO)

JUSTIFICACIÓN

El artículo 812-B del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 (en adelante RAE) y que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 (en adelante TRLOTAU/2010), indica la necesidad de aprobar unas bases de adjudicación para la tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora, pudiendo el Ayuntamiento proceder a su elaboración de oficio a expensas de que tras su aprobación se aperture el plazo de exposición pública para la presentación de alternativas técnicas por los interesados en la ejecución del planeamiento.

En virtud de ello, se redacta la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del SECTOR 12-B de las NN.SS. de Santa Olalla.

ANEXO

CAPÍTULO PRIMERO

INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO DE LAS BASES

El presente documento de Bases tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del SECTOR 12-B de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Olalla.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento de Bases se rige por el TRLOTAU/2010, los Reglamentos que la 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. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.



La ordenación Urbanística Detallada aplicable a la Actuación urbanizadora será la que entre en vigor desde la aprobación del correspondiente Plan Parcial que se indica en estas bases, partiendo de la ordenación actual, en los términos establecidos en el artículo 712-B-1-a) del RAE.

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 712-B del RAE, a saber:

1. Documentación expresiva de la propuesta de Ordenación que complete o modifique la existente, mediante un Plan Parcial de mejora, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 712-B del RAE.

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, indicando su carácter separativo o no; 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.

Entres las obras de urbanización, necesariamente, se incluirá la pavimentación completa del vial que el sector 12B, comparte con el sector 11 de las NN.SS., al menos hasta el encintado de acerca de la parte que corresponde al sector 11, ejecutando todos los servicios urbanos para dotar de la condición de solar a las parcelas del sector 12B que colinden con ese viario.

3. La alternativa técnica deberá comprender la totalidad del actual SECTOR 12-B de las NN.SS. para mediante un Plan Parcial de mejora formular la subdivisión del mismo en distintas unidades de actuación o sectores.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Igualmente, la Alternativa Técnica podrá ir acompañada de Proyecto de Urbanización en vez de Anteproyecto.



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

A) Los convenios y la Proposición Económica tendrán, como, el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 712-B del RAE, a saber:

1.-CONVENIO URBANISTICO. -

Regulación de las relaciones entre le 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.

2.-PROPOSICIÓN 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 no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, un inventario preliminar de los costes 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 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.-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.

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 Gastos de Urbanización.

CAPÍTULO TERCERO

CARACTERISTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

A) Podrán participar en el concurso por 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.



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.

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 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.- 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.
- 6.- 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 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 812-B-2d) y 104-2 del RAE.

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

Se exigirán las previstas en el artículo 110 del TRLOTAU, una vez que se haya seleccionado al agente urbanizador y adjudicado el PAU, siendo necesaria su constitución antes de que se valla a ratificar el convenio urbanístico.

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 al último día del plazo concedido de 20 días hábiles a contar desde la última de las publicaciones, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente.

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 los dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación de Programas aprobados por el Municipio de Santa Olalla, o supletoriamente, las Bases para la Adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora aprobadas mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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 presentarla.

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 NN.SS y en estas bases.

2.- Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases como una Ordenanza Municipal (Artículo 812-B-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 definitivamente 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.

BASE XIII. AVISO A LOS AFECTADOS.

1.- Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE.

2.- La remisión del aviso referido en el número anterior deberá tener lugar antes de la primera publicación del edicto.

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 establecidos 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 contando 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 corresponderá 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.- CON RESPECTO A LAS ALTERNATIVA TÉCNICA.



A/ Mayor idoneidad del ámbito propuesto. Tendrá una mayor puntuación aquella alternativa que asuma la ordenación propuesta en el esquema que se incluye en los anexos de estas bases: (entre 1 y 20 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. (entre 1 y 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.

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 20 puntos).

C/ Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios (entre 1 y 40 puntos).

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

F/ 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 a 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 Detallada y al Proyecto de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de dos meses desde la suscripción del



Convenio Urbanístico.

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

C/ 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 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 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.

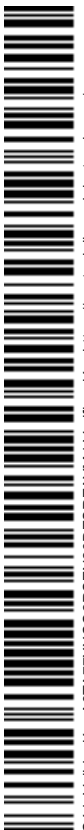
Dentro del plazo de un mes desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas (Artículo 108-4 RAE), los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes de Ejecución (Gastos de Urbanización), pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho 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 1098-2 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. A tal efecto, el Agente Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

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

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



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

2.- El Plazo de Urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión 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 art.104.2 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 114-1-d) 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 y a la legislación Estatal de Suelo.

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 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

