

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADOR DEL SAU-32 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SESEÑA

Capítulo 1. Régimen y Objetivos de Programación

Base 1ª. Objeto de las Bases.

Las presentes Bases particulares tienen por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, por las que se ha de regir el procedimiento para la formulación y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y Selección del Agente Urbanizador del ámbito de suelo urbanizable denominado SAU 32 de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña (Toledo), en régimen de gestión indirecta, iniciado de oficio por el Ayuntamiento.

Base 2ª. Régimen Jurídico.

- 1.- El procedimiento de adjudicación del Programa se regirá por las disposiciones contenidas en:
 - Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU).
 - Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de mayo (RAE).
 - Supletoriamente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), y resto de la normativa de Contratación del Sector Público.
 - Normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU).
 - Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).
 - Por las cláusulas contenidas en las presentes Bases.
- 2.- Conforme a lo dispuesto en el art. 73.2 RAE, la relación entre el urbanizador y la Administración se regirá por lo dispuesto en el Título V del TRLOTAU y en este Reglamento y, en el marco de los mismos, en los Planes, el Propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por la Legislación sobre Contratos del Sector Público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido TRLOTAU y, en su caso, la de Régimen Local.

Base 3ª. Prerrogativas de la Administración Actuante

Son prerrogativas del Ayuntamiento de Seseña (Toledo) como Administración actuante, de acuerdo con el TRLOTAU y en la LCSP, como mínimo, las de interpretar los contratos celebrados por la Administración, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU, LCSP y su normativa de desarrollo.

Base 4ª. Ordenación Urbanística y ámbito de actuación

1. **ORDENACION URBANISTICA VIGENTE:** La ordenación urbanística vigente está contenida en la ficha del SAU-32 de las Normas Subsidiarias Municipales (NNSS) y en el vigente Plan Parcial del SAU-32.
Las referidas NNSS configuran el Sector 32 como un área de suelo urbanizable de uso industrial de nueva incorporación.

2. **ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN TRAMITACIÓN:** Actualmente se está tramitando la Modificación nº 3 del PEI del Quiñón para facilitar y garantizar la ejecución de las obras de ejecución de la Vía de Servicio de la A-4 impuesta por este. El objeto de la modificación del PEI es que la Vía de Servicio pueda ser ejecutada por el primer Agente Urbanizador-adjudicatario, ya sea el del SAU de El Quiñón o el del SAU-32 y a su vez contemplar un reparto equitativo de los costes de ejecución de dicha infraestructuras entre ambas actuaciones que se ven afectadas, situación que no venía contemplada en el PEI original, a pesar de que en ambos acuerdos plenarios de aprobación se imponía la obligación de ejecutar la Vía de Servicio por ambas actuaciones urbanizadoras.
3. **ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE A LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:** La ordenación Urbanística aplicable a la actuación urbanizadora será la que entre en vigor desde la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del PEI del Quiñón (y el Plan Parcial de Mejora del SAU-32 contenido en el PAU que se apruebe y adjudique, en los términos establecidos en el artículo 76.1.a del RAE.(El plazo para la presentación de las Alternativas Técnicas no se abrirá hasta que no se haya aprobado definitivamente la Modificación nº 3 del PEI del Quiñón en actual estado de tramitación, en información pública).
4. **ÁMBITO DE ACTUACIÓN:**

El sector denominado SAU 32 se sitúa al norte del término municipal de Seseña Nuevo, en la margen derecha de la carretera N-IV siguiendo el sentido Madrid-Andalucía, y se encuadra dentro del suelo clasificado como urbanizable previsto en el Planeamiento en Ejecución del Desarrollo de las NN.SS. del municipio de Seseña (Toledo).

Linda al Norte con el polígono de Los Pontones (Unidad de Ejecución 26), al Este con la carretera N-IV, al Sur con la Unidad de Ejecución 27 y al Oeste con el camino de Los Pontones.

El sector cuenta con una superficie bruta de 276.410 m² y un índice de edificabilidad bruta de 0,5 m²/m², para un uso global industrial.

Base 5ª. Necesidades y Objetivos de la Programación

Los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) que se formulen para el desarrollo del SAU-32 deberán tener por objeto la urbanización de su ámbito y la gestión del mismo, conectándolo con el resto de la trama urbana debiendo satisfacer:

1. **Objetivos funcionales básicos.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de RAE, deberán:

- a. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c. Urbanizar completamente la unidad de actuación que constituye su ámbito de ejecución y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d. Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, tanto de carácter local como los sistemas generales adscritos o incluidos al ámbito de la actuación.
- e. Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos para

destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 3) del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística.

2. **Funciones básicas del Programa de Actuación Urbanizadora.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 75 RAE, cumplirá las siguientes funciones:
 - a. Proveerán a la unidad de actuación de ordenación detallada, si careciere de ella o procediese modificarla, y describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación.
 - b. Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
 - c. Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.
 - d. Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, en el caso del régimen de gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.
3. Lograr la plena integración de su ordenación con la propia de los ámbitos colindantes, y con las infraestructuras que cohabitan y sirvan a la actuación urbanizadora del SAU-32 logrando una adecuada interconexión y coordinación con las infraestructuras necesarias para los demás desarrollos.
4. El instrumento de planeamiento y proposición jurídico económica del SAU-32 deberá determinar y cuantificar las obras que sea preciso anticipar como consecuencia del desarrollo de la actuación urbanizadora y que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora; asumiendo igualmente como coste del programa la parte correspondiente de infraestructura preexistentes y que afectan al presente ámbito urbanizador a desarrollar, incluyendo al menos las siguientes previsiones:
 - a. Anticipación de infraestructuras y servicios públicos a ejecutar. De acuerdo a la secuencia lógica de desarrollo de la totalidad del ámbito del SAU-32 soportará la ejecución y coste de las infraestructuras:
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración de aguas residuales
 - De evacuación de aguas pluviales
 - Accesos.

- De energía eléctrica
- De gas
- De telefonía y telecomunicaciones

Cuya ejecución se hace preciso implantar y cuya capacidad se debe prever para prestar servicio al ámbito, de este modo, el presente programa determinará y cuantificará el coste de dichas infraestructuras.

Capítulo 2. Contenido de las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico- Económicas y Propuestas de Convenio.

Base 6ª. Estimación de las cargas del Programa

El coste total del programa o importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias será el contenido en la proposición Jurídico-Económica aprobada por el Ayuntamiento.

Base 7ª. Informe de Sostenibilidad Económica.

De conformidad con lo establecido por el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación del Plan Parcial acompañará una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Base 8ª Contenido de las Alternativas Técnicas.

1. -Las Alternativas Técnicas que se presenten deberán:

- Ajustarse a la Modificación nº 3 del PEI del Quiñón.
- Adjuntar Proyecto de Ejecución del tramo de Vía de Servicio de la A-4 que impone el P.E.I., ajustado a las determinaciones de este.
- Preservar, en el desarrollo de ámbito de actuación, la garantía hipotecaria constituida por Obras Nuevas de Edificación 2000 S.L. a favor del Ayuntamiento de Seseña sobre la finca número 37 del polígono 6 (hoy 506).

2.- Además incluirán:

a) Un Plan Parcial de Mejora que contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Modificación de la delimitación del ámbito del S.A.U-32 a efectos de ajustar su límite norte con el dominio público pecuario preexistente, para dar cumplimiento al Informe de la Sección de Vías pecuarias de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la JCCM, que se adjunta a estas Bases como Anexo II, y a la Resolución de 24-08-2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado SAU 32, publicado en el D.O.C.M. nº 172, de fecha 17 de septiembre de 2004, página 14676 y siguientes, obrantes en el expediente de aprobación del Plan Parcial del SAU-32 vigente.
- Modificación del coeficiente de edificabilidad bruta, estableciendo este en $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a efectos de homogeneizar la edificabilidad del ámbito con la prevista en el resto de los ámbitos de uso industrial del municipio.

- Establecimiento del Uso Industrial-Almacenaje como uso mayoritario del Sector, y de, al menos, los usos Industrial- Productivo y Terciario como usos compatibles.
- La zonificación contemplará una manzana única para uso lucrativo, a efectos de posibilitar la agrupación de parcelas para las propuestas que demanden grandes superficies para el uso logístico, sin perjuicio de las parcelas de cesión obligatoria.

b) Un Anteproyecto o Proyecto de Urbanización.

Las prescripciones técnicas del Anteproyecto o Proyecto de urbanización a presentar para la tramitación del PAU, serán las definidas por el Anexo III de estas Bases, por el TRLOTAU y por el RAE y Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

El contenido mínimo del Anteproyecto o Proyecto de Urbanización será el que se deriva de las NNSS de Seseña, TRLOTAU, y los Reglamentos de Actividad de Ejecución y de Planeamiento del TRLOTAU, con el contenido mínimo indicado en el anexo III acompañado a estas Bases.

La documentación mínima de los Anteproyectos o Proyecto de urbanización será acorde con la indicada para su nivel en las NNSS de Seseña, en la documentación que conforma la Alternativa Técnica de los PAUs en coherencia con el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, con el contenido mínimo indicado en el Anexo III acompañado a estas Bases.

El Anteproyecto o Proyecto de Urbanización deberá contener, entre otros aspectos, en virtud del artículo 76.1.b) 3, del RAE la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación. Este dato lo deben proporcionar las compañías suministradoras y las Administraciones responsables de los diferentes suministros urbanos, y debe conocerse en el momento del análisis técnico del documento de Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

Elaboración del Presupuesto: Para la elaboración del Anteproyecto o Proyecto de urbanización se utilizará como referencia el banco de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Guadalajara, en concreto, la última base de precios publicada. Con el referido banco de precios y las mediciones reales de la obra a ejecutar se calculará el presupuesto de ejecución material estimado de referencia. Sobre el referido presupuesto de ejecución material estimado de referencia el aspirante a urbanizador aplicará la baja que estime conveniente, obteniéndose así el presupuesto de ejecución material de su propuesta. Este presupuesto de ejecución material de su propuesta se incluirá en la plica cerrada de la proposición jurídico-económica, junto con el desglose del resto de gastos de honorarios, gestión, financieros, etc.

Las obras que superen el ámbito de la unidad de actuación y hayan de ser repercutidas a terceros constituirán separatas independientes.

El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

c) Proyecto de reparcelación: La Alternativa Técnica deberá ir acompañada de un Proyecto de Reparcelación, con objeto de preservar la garantía hipotecaria constituida con fecha 12-07-2011 por la mercantil Obras Nuevas de Edificación 2000 S.L., mediante escritura pública de hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de Seseña, sobre la finca nº 37 del Polígono 6 (hoy 506), debiendo establecerse la adjudicación al titular de la referida finca de origen de una única finca de resultado para el traslado a esta de la garantía hipotecaria constituida sobre aquella, de conformidad con el artículo 11.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban

las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

d) Documentación complementaria.- La alternativa técnica contendrá, además:

- La documentación complementaria establecida en la Base 12.
- La Documentación Medioambiental referida en la Base 10.
- El Informe de Sostenibilidad Económica a que se refiere la Base 7.
- y el Proyecto de Ejecución del tramo de Vía de Servicio de la A-4 a que se refiere el punto 1 de la presente Base.

Base 9ª Admisibilidad de Variantes

A excepción de las indicadas en estas Bases y sus anexos, no se admitirán variantes respecto a lo indicado en estas Bases o anexos, no considerándose como tales y por tanto resultando únicamente admisibles, los meros retoques o ajustes de detalle admitidos excepcionalmente en estas Bases.

Base 10ª. Documentación Medioambiental.

Conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, el desarrollo del ámbito SAU-32 está sometido a evaluación ambiental. A tal efecto, el Plan Parcial de Mejora incluido en la Alternativa Técnica, deberá contener, como parte integrante del mismo, o como anexo, Documento Ambiental Estratégico de la totalidad del sector, con el contenido exigido por la referida Ley.

Base 11ª. Propuestas de Convenio y de las Proposiciones jurídico-Económicas.

Las Propuestas de Convenio y las Proposiciones Jurídico-Económica se presentarán en plica cerrada y tendrán, como mínimo, el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAE, a saber:

1.- Propuesta de convenio Urbanístico: Deberá presentarse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 del RAE.

En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificadas en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.

También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el TRLOTAU y en el RAE.

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

2.- Proposición Jurídico-Económica

- a. Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.
- b. Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora que corren a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, de acuerdo y al menos con el contenido establecido en el número 1 del artículo 115 TRLOTAU, 38 RAE y

en las presentes Bases, con la descripción de los siguientes elementos económico-financieros:

i. Presupuesto de la obra de urbanización:

- Explanación y movimiento de tierras; incluyendo los necesarios movimientos y explanaciones para la correcta funcionalidad de los usos pormenorizados.
- Demoliciones de construcciones e instalaciones.
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
- Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación
- Mobiliario urbano
- Señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales.
- Sistema de evacuación de aguas pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Obras y/o costes necesarios para la conexión adecuada de las redes de la unidad de actuación a las redes generales de infraestructuras, existentes o no, indicando expresamente los costes derivados del enganche y suministro de las compañías suministradoras, con indicación de las condiciones y plazos de materialización fijados por las compañías suministradoras.
- Refuerzos de infraestructuras existentes.
- Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de las obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.
- Impuesto sobre el Valor Añadido, indicándose si se entiende incluido o excluido de los importes que se consignan.

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

ii. Coste y definición del control de calidad de las obras de urbanización, conforme a las determinaciones del Anexo III.

iii. Honorarios:

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

- Coste de la dirección técnica de las obras.
- Coste de coordinación de seguridad y salud de las obras.
- iv. Coste detallado de la implantación de las infraestructuras a ejecutar en el desarrollo de la unidad de actuación SAU-32.
- v. Repercusión económica de las cargas a soportar por los propietarios de la Unidad de Actuación por anticipación de infraestructuras u obras que den servicio a la unidad de actuación SAU-32
- vi. Gastos de gestión: Gastos de gestión del urbanizador, desglosando cada uno de los gastos que conformen esta partida, y al menos:
 - Gastos de publicaciones, anuncios y notificaciones.
 - En su caso, gastos de protocolización notarial por utilización del procedimiento simplificado, así como de la reparcelación.
 - Gastos registrales por certificaciones, anotación de afecciones e inscripciones del proyecto de reparcelación.
 - En su caso, gastos de gestión en el cobro de cuotas de urbanización.
 - Gastos financieros.
- vii. Beneficio del urbanizador. Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores.
- viii. Coste de las indemnizaciones por cese de actividad, traslados, derechos, plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas o parcelas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento propuesto. Cuando estas indemnizaciones no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el TRLOTAU.

La cantidad total a la que asciendan los costes de urbanización tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido con anterioridad respecto a indemnizaciones y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del RAE, sin que proceda revisión de precios.

- c. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas a las modalidades de retribución del urbanizador que, como mínimo, incluirán las modalidades genéricas de pago mediante retribución en metálico y mediante cesión en terrenos, con información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la

elección de cada modalidad de retribución, indicando al menos el precio de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto de aportación.

- d. 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 de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 del RAE.
- e. Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiese adquirido el urbanizador y con cargo a su beneficio empresarial, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.

Base 12ª Documentación complementaria en la Alternativa Técnica.

1.- La redacción del Plan Parcial deberá realizarse conforme al Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. Además de la documentación indicada en la Base 8, en el plan Parcial se incluirán, los siguientes anexos:

- a. Estudio Acústico que justifique la compatibilidad de los usos y tipologías propuestos con la legislación sectorial en la materia y las medidas correctoras adoptadas.
- b. Estudio de Contaminación Atmosférica y las medidas correctoras adoptadas
- c. Estudio de caracterización y calidad de Suelos y las medidas correctoras adoptadas
- d. Estudio de Tráfico.

2.- El Anteproyecto o Proyecto de Urbanización, además de ajustarse al contenido exigido por el RAE, por el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y por la Base 8, deberá incluir un Estudio de Gestión de Residuos y las medidas correctoras adoptadas.

Capítulo 3. Características del Agente Urbanizador y Garantías Aplicables

Base 13ª Capacidad para ser Agente Urbanizador.

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones exigibles en las presentes Bases, por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público.
2. En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público, limitación que se extenderá, en su caso, a la Agrupación de Interés Urbanístico a la que se hubieran incorporado, siempre que, de

excluirse del cómputo la superficie aportada por la persona afectada por la prohibición, no se alcance la mitad de la superficie del ámbito de la actuación.

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

Base 14ª. Clasificación del Contratista

La clasificación exigible, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77.1.a) de la LCSP, al Agente Urbanizador o a la empresa que este contrate para la ejecución material de las obras de urbanización, vendrá finalmente determinada en función de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica elegidas y propuestas para la adjudicación del PAU.

Base 15ª. Solvencia técnica y Financiera.

Para poder participar en el concurso para la selección y adjudicación del PAU objeto de las presentes Bases, los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las siguientes condiciones de solvencia:

1. **Solvencia económica y financiera del aspirante a Urbanizador.** La justificación de la solvencia económica y financiera del aspirante a Urbanizador se acreditará, conforme al art. 87.3.a) de la LCSP, por su volumen anual de negocios, que referido al año del mayor de volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor del Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización por contrata, excluido el Impuesto de Valor Añadido, cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del citado Presupuesto si su duración es superior a un año.
El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si es empresario estuviera inscrito en dicho registro y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba ser inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro mercantil acreditarán su volumen de negocios mediante sus libros de Inventarios y Cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.
2. **Solvencia técnica o profesional del aspirante urbanizador.**
Cuando el promotor pretenda llevar a cabo la ejecución material de las obras de urbanización, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos de solvencia técnica y profesional exigibles para los contratos de obras por la Ley 9/2017, de 8 noviembre, de Contratos del Sector Público, por uno o varios de los medios establecidos en el artículo 88 de la referida Ley, salvo que para la ejecución de su alternativa técnica sea exigible la clasificación conforme al artículo 77.1.a) de mismo texto legal, en cuyo caso deberá acreditarse ésta.
En caso contrario, deberá acreditar su cumplimiento por uno o varios de los medios establecidos en el artículo 91 de la LCSP.
Cuando el urbanizador adjudicatario de la gestión del PAU contrate la ejecución material de las obras de urbanización, deberá exigirse al contratista los requisitos exigidos en el párrafo primero de esta base.

Base 16ª. Garantías de la Actuación

El adjudicatario del PAU deberá constituir una garantía definitiva por un valor mínimo del 7% (siete) del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el

porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

Dicha garantía habrá de depositarse en la Tesorería Municipal, dentro de los 15 días naturales siguientes a la notificación de la adjudicación del concurso y antes de formalizar el convenio para el despliegue y ejecución de los programas de actuación urbanizadora, en metálico o mediante aval bancario ejecutable a primer requerimiento. El incumplimiento de este requisito, por causa imputable al adjudicatario, dará lugar a la inmediata resolución del contrato. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de esta garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo 98 RAE.

La devolución de la garantía definitiva se realizará una vez vencido el plazo de garantía y cumplidas por el adjudicatario todas sus obligaciones respecto al programa adjudicado.

Capítulo 4. Presentación y Tramitación de las Ofertas.

Base 17ª Procedimiento para la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora

El procedimiento de tramitación del programa de actuación urbanizadora del SAU-32 se sujetará al procedimiento de tramitación ordinario dispuesto por los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU y 84 y siguientes del RAE que la desarrolla, así como por lo indicado en las presentes Bases.

Una vez aprobadas y publicadas las Bases, previa aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del PEI del Quiñon, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, con el contenido exigido en el artículo 87.1 del RAE, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio. En dichos edictos 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.

Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 de este Reglamento.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, en los términos indicados por el artículo 87.2 RAE, antes de la primera publicación del anuncio.

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 el siguiente contenido:

1. **SOBRE A: Alternativa Técnica.** Se presentará a la vista.
2. **SOBRE B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y una Proposición Jurídico-Económica.** Se presentará en sobre cerrado en el momento indicado en la base 19ª.
3. **SOBRE C: Requisitos de capacidad y solvencia técnica y económica.** Se presentará en sobre cerrado con la presentación de la Proposición Jurídico-Económica.

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

Base 18ª. Presentación de Alternativas Técnicas.

1.- Una vez aprobadas las Bases y la Modificación nº 3 del PEI de El Quiñón, la persona titular de la Alcaldía abrirá un periodo de información pública de veinte días para la formulación de Alternativas Técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En dicho edicto:

- a) Se señalará el plazo de 20 días hábiles para la presentación de alternativas técnicas y de información pública y alegaciones de las alternativas que se presenten, así como que, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días, conforme a lo dispuesto por el art. 120.5 TRLOTAU.
- b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- d) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores.
- e) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 de este Reglamento.
- f) Se advertirá que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento.

2.- 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.

3.- Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con el contenido indicado en la Base 8.

4.- Las prórrogas del periodo de información pública de las alternativas que se presenten se registrarán por lo dispuesto en el artículo 88 del RAE.

Base 19ª. Presentación de las proposiciones jurídico-económicas (Sobre B) y la documentación acreditativa de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (SOBRE C).

1.- Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios (Sobre B), en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica. Así mismo,

presentarán también la documentación acreditativa de la capacidad y solvencia del licitador (Sobre C), en plica cerrada, en los términos y con el contenido establecido en las presentes Bases.

2.- La presentación de la documentación indicada en el párrafo anterior, podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, dentro del plazo señalado en el número 1 anterior, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Municipio 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.

Base 20ª. Apertura de Plicas

1.- A las 12 horas del siguiente día 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

Capítulo 5. Adjudicación del Programa y Actuaciones Posteriores

Base 21ª. Aprobación y Adjudicación del Programa

1.- El procedimiento de aprobación del PAU de la unidad de actuación SAU-32 se sujetará a lo dispuesto por los artículos 93 y siguientes del RAE, TRLOTAUL, así como por lo indicado en las presentes Bases.

2.- El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente. A los efectos establecidos en el párrafo anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Base 22ª. Criterios Objetivos de Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora

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

Se valorarán de forma independiente la alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica. La puntuación mínima que deberán superar las alternativas técnicas para ser valoradas las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será de 60 puntos sobre los 100 posibles. En caso de empate primará la que mayor puntuación haya obtenido en el apartado relativo a la ordenación.

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

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

a. **Mejor integración y adecuación de la ordenación con su entorno:**

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

Valoración máxima: 30 puntos

b. Mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres:

Se valorará la ubicación y diseño de las zonas verdes y equipamientos que ayuden a estructurar el ámbito, dando servicio a la mayor parte de la unidad de actuación SAU-32, con carácter de centralidad, que colaboren en la integración con el entorno, en la mejora del paisaje urbano y en la función de intercambio entre los usuarios de los diferentes usos y tipologías que se proyecten y que colaboren con las paradas del transporte público. En cualquier caso, se adecuará a las prescripciones técnicas para la situación de zonas verdes contenido en las prescripciones técnicas del Anexo. Se penalizará el carácter marginal que pueda darse tanto a su ubicación como a su tratamiento.

Valoración máxima: 30 puntos

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

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

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

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

Se valorará la mejor calificación energética del alumbrado público.

Valoración máxima: 20 puntos.

d. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución, respecto a los mínimos establecidos en las prescripciones técnicas del Anexo.

Valoración máxima: 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 la propuesta de Convenio y Proposición Jurídico-Económica (Máximo 100 Puntos)

a. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización, justificada por ostentar la propiedad del mismo; o bien, por el apoyo expresado de personas propietarias con las que se hayan alcanzado acuerdos; o bien, por contener más incentivos garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación.

Se asignará a este hecho un total de **50 puntos**. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio.

$P = 10 \times (S/S1)$,

- P = número de puntos de cada propuesta
- S = disponibilidad de suelo propuesto por el participante
- S1 = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante

b. Menor Importe de las Cargas del programa a trasladar a los propietarios:

Valoración:

- i. **Máxima puntuación 20 Puntos.** Se establece como criterio la siguiente fórmula de valoración, donde:
 $P1 = 20 \times (C/C1)$, donde
- P1 = número de puntos
 - C = el menor importe de cargas propuesto por un participante
 - C1 = el importe cargas propuesto por cada participante
- c. Plazos más breves para la ejecución del programa
Se asignará a este hecho un total de **10 puntos**. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio. Plazos que no superarán en total los 5 años establecidos por el ordenamiento aplicable:
 $P1 = 10 \times (C/C1)$
- P1: número de puntos de cada propuesta
 - C: el menor importe de cargas propuesto por un participante
 - C1: el importe cargas propuesto por participante
- d. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la gestión y promoción de la actuación.
Se asignará a este hecho un total de **10 puntos**. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio.
 $P1 = 10 \times (B / B1)$
- P1 : número de puntos de cada propuesta
 - B: el menor beneficio industrial propuesto por un participante
 - B1: beneficio industrial propuesto por el participante
- e. Mayores garantías de cumplimiento tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.
Se asignará a este hecho un total de **10 puntos**. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio.
 $P1 = 10 \times (G/G1)$
- P1 = número de puntos de cada propuesta
 - G = garantía propuesta por el participante.
 - G1 = Mayor garantía propuesta por un participante

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

Base 23ª. Efectos de la Aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora

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, en los términos y con los efectos establecidos en las presentes Bases.

Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador aquél que formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa (Artículo 98 RAE), el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó y con cargo al urbanizador seleccionado.

La adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario se formalizará mediante la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE y por la Administración. El Convenio Urbanístico será firmado por el alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

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 24ª. Ejecución de las Obras de Urbanización

El agente urbanizador podrá llevar a cabo por sí directamente la ejecución de las obras de urbanización, o bien podrá contratar su ejecución con una empresa, conforme a lo dispuesto en el artículo 104 del RAE. No obstante, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

En el caso de que el agente urbanizador contrate a una empresa para la ejecución material de las obras de urbanización, el contratista deberá cumplir los requisitos de solvencia técnica y profesional exigibles para los contratos de obras por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y por las presentes Bases, salvo que para su ejecución sea exigible la clasificación conforme al artículo 77.1.a) del mismo texto legal, en cuyo caso deberá contar con ésta.

Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, es decir, preverán 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.

Para proceder al inicio de las obras se suscribirá previamente el correspondiente acta de replanteo. Las obras deberán ejecutarse en una única fase acreditándose su finalización mediante el certificado final de obras expedido por su director facultativo y la comprobación por parte de la Administración.

Base 25ª Cumplimiento del Convenio

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 y de la acreditación de cumplimiento del resto de obligaciones y/o compromisos derivados del programa.

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 Agente Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras

Base 26ª. Control de Calidad de las Obras de Urbanización

El control de calidad se efectuará en los términos indicados en el anexo IV de las presentes Bases. Se contratará directamente por el urbanizador en base a un plan de control valorado que debe ser aprobado por la Administración

Base 27ª. Recepción de las Obras de Urbanización y Plazos de Garantía

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

Base 28ª. Penalizaciones

Las penalizaciones al Agente Urbanizador seleccionado serán las Generales establecidas por la normativa urbanística y supletoriamente por la de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

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 programa, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, la Administración actuante podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación según lo indicado por el artículo 114-1-d) del RAE, con pérdida de la garantía definitiva aportada, o por la imposición de penalidad del 0,02% 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 a la resolución del mismo.

Base 29ª. Resolución

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

Constituyen condiciones que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo. En dicho caso de resolución no procede compensación o reembolso alguno al urbanizador con cargo al municipio de Seseña, en virtud de las presentes Bases y su propia previsión, asumida por aquellos que suscriban la participación y adhesión a las mismas y al proceso licitador que derive en su cumplimiento y ejecución.

La resolución conllevará la pérdida de la garantía definitiva aportada, y ello sin perjuicio de las demás causas y efectos de la resolución, según la regulación normativa y con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

Base 30ª. Carácter Vinculante de las Bases y su condición de normas reguladoras del contrato

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, conllevará aceptación por los aspirantes de la sumisión a las presentes Bases.

Base 31ª. Gastos a cargo del Adjudicatario






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

Base 32ª. 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.

ANEXO I. Planeamiento



	SUELO URBANO RESIDENCIAL
	SUELO URBANO INDUSTRIAL
	SUELO RESIDENCIAL APTO PARA URBANIZAR
	SUELO INDUSTRIAL APTO PARA URBANIZAR
	SNU COMUN
	LIMITE DEL SECTOR
	LIMITE VIA PECUARIA

TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
SNUP I	AGRICOLA REGADIO
SNUP II	PROTECCION CIRCUNVALACION
SNUP III	PROTECCION VISUAL
SNUP IV	PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
SRNUEPA-VP	SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL VIA PECUARIA

ANEXO II.

Informe de la Sección de Vías Pecuarias de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



Consejería de
Agricultura y Medio Ambiente

Vida Silvestre



Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Seseña
Pza. Bayona, 1
45.223.- Seseña (TOLEDO)

Toledo, 12 de septiembre de 2003

En relación con el expediente "Modificación puntual de las normas subsidiarias de Seseña en el ámbito del nuevo S.A.U. 32 (I)", adjunto se remiten sendos informes elaborados por el Servicio de Calidad Ambiental y la Sección de Vías Pecuarias de este Servicio, con el fin de subsanar los aspectos en ellos contenidos para adecuar el contenido del proyecto a las prescripciones de la Evaluación Ambiental Previa emitida con fecha 16/04/2002 en lo referente a nuestras competencias.

Atentamente
EL JEFE DE SERVICIO
DEL MEDIO NATURAL

Fdo. Man Carlos Pastor Rey de Viñas.



INFORME

Examinado el informe relativo a la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-32(I), le comunico lo siguiente:

1.-El Cordel de Merinas tiene una anchura de 10mts. en la parte norte del sector, si está incluido en el mismo, y debe de tener una anchura de 10 mts., libre de tráfico de vehículos.

2.-Por otra parte, la parcela 45 del poligono 6 también incluida en este Sector con una superficie de 21750 m2, debe de quedar totalmente vallada y excluida de la actuación urbanizadora.

Los dos puntos anteriores no quedan garantizados en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Toledo, 1 de septiembre de 2003
EL JEFE DE SECCIÓN DE
VIAS PECUARIAS

Fdo.: Miguel A. López Caro.



ANEXO III.

Prescripciones técnicas mínimas para la redacción de Anteproyectos o Proyectos de Urbanización del Ámbito SAU-32

Consideraciones Generales

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Conforme al artículo 100 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

El proyecto de urbanización debe definir la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las demoliciones y reposiciones necesarias.

Además, los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Los espacios urbanos se diseñarán justificando el cumplimiento de las prescripciones para garantizar las condiciones de accesibilidad para disponer en todas las calles itinerarios peatonales accesibles, previstas en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y en el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010).

Aspectos formales del Anteproyecto o Proyecto de Urbanización

Sección 1ª. Contenido

Si se opta por la presentación de Anteproyecto de urbanización dentro de la alternativa técnica, éste incluirá los siguientes contenidos mínimos, conforme al artículo 76.1.b) del Decreto 29/2011, de 18 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la LOTAU:

- 1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
- 2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- 3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.
- 4) 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 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.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

6) Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse.

En el caso de presentación de Proyecto de Urbanización, se hace innecesaria la aportación del Anteproyecto de Urbanización. EL Proyecto de Urbanización será exigible cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización, tal como estipula el artículo 76.1.c) del RAE.

En consonancia con lo determinado por el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Proyecto de Urbanización se formalizará en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Sección 2ª. Forma de Presentación

El Plan Parcial y el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización deberá ser redactado por técnico competente, y se presentará en la forma siguiente:

- Una copia en formato electrónico (CD-ROM, DVD o memoria USB), que contenga todos los documentos del Proyecto en formato “.doc” o “.pdf” y con la misma estructura que el ejemplar en papel. Los planos, se incluirán en formato “dwg” y .pdf. El formato en pdf será en documento único con marcadores.

El Proyecto de Urbanización se presentará visado.

Disposiciones comunes a todas las redes de servicios

- Con carácter general, el número de acometidas previsto será el necesario para dar servicio a un número de parcelas acorde con una distribución racional compatible con el número de parcelas de superficie mínima que fije el planeamiento, con independencia del que el Proyecto de Reparcelación determine un número de parcelas inferior al máximo posible.
- El número y distribución de acometidas de las parcelas de cesión municipal guardará proporcionalidad a la superficie de las mismas, previéndose en función de su posible segregación.
- Cada acometida deberá prever una arqueta que sea accesible desde los espacios públicos, para su inspección.
- De forma general, la tipología y dimensiones de las arquetas serán las homologadas por las compañías suministradoras del servicio a que correspondan.
- En las calles con circulación de vehículos, se preferirá la ubicación de todos los servicios urbanos bajo acerado, a excepción del saneamiento (aguas residuales y pluviales), que discurrirá bajo el espacio reservado a la circulación rodada.

- Cuando las dimensiones de la sección del viario lo permitan, se fijará una distancia de, al menos, 1m medido desde la alineación, libre de servicios con el fin de que las excavaciones para ejecución de obras de edificación, plantación de zonas verdes, etc. no supongan peligro para la estabilidad de las redes de servicios puestas en obra.

ANEXO IV

Plan de Control de Calidad del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-32

Capítulo 1. Elaboración del Plan de Control de Calidad

El redactor del Proyecto de Urbanización, u otra persona competente, deberá elaborar un Plan de Control de Calidad (PCC) basado en el proyecto de urbanización y ajustado a este Anexo con el cometido de asegurar la calidad y cumplimiento de pliegos y normativas tanto de la documentación del proyecto de urbanización como en los materiales utilizados y su puesta en obra.

Capítulo 2. Forma de Presentación

Formará parte de la alternativa técnica como separata del Anteproyecto o Proyecto de Urbanización y con presupuesto independiente, sujeto a las condiciones de este Anexo.

Capítulo 3. Aprobación y Ejecución del Plan de Control de Calidad (PCC)

El Ayuntamiento de Seseña evaluará el plan y comunicará por escrito al Contratista su aprobación o las modificaciones a introducir en el Plan. El Contratista tiene la obligación de incorporar en el plan de control de calidad las observaciones y prescripciones que indique el Ayuntamiento y que sean conformes con la documentación aplicable.

Una vez adjudicado el PAU, y en un plazo no superior a 10 días desde la firma del Contrato, el agente urbanizador comunicará al Ayuntamiento la empresa contratada para el desarrollo del plan de control de calidad, a la que podrá oponerse el Ayuntamiento justificadamente. La empresa encargada del control de calidad reunirá todos los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad para el ejercicio de su actividad.

Capítulo 4. Contenido del Plan de Control de Calidad

El Plan de Control de Calidad deberá contener:

- Programa de control de calidad, que deberá detallar los medios técnicos y humanos que se consideran necesarios para su ejecución.
- Ensayos, Análisis y Pruebas a realizar
- Valoración económica.

4.1.- Programa de Control de Calidad

Las tareas que se deben definir:

- Planificación y metodología general previa sobre la forma de llevar a cabo los trabajos de control de calidad.
- Coordinación y seguimiento de todas las tareas y del correspondiente equipo humano.
- Estudio y revisión del Proyecto de la obra y de las modificaciones subsiguientes si las hubiese, así como de cuantos datos y antecedentes se disponga.
- Control y seguimiento del Plan de trabajos definitivamente aprobado.
- Control y seguimiento del Programa de ensayos, que incluirá supervisión y control de instalaciones y ejecución de pruebas.
- Control y supervisión de operaciones y puesta en obra, para que la obra se realice de acuerdo con los Pliegos, Proyectos aprobados y las modificaciones debidamente autorizadas.
- Previsión de posibles incidencias técnicas o económicas e informe sobre sus soluciones.
- Estudio de propuesta sobre los problemas que se vayan planteando en la obra y que impidan el normal cumplimiento de la licencia de obras o aconsejen su modificación.

- Elaboración de planos del inventario de redes municipales y acometidas domiciliarias.
- En casos de urgencia o gravedad colaborar con la dirección de las obras en dirigir determinadas operaciones o trabajos en curso, recabando del Contratista los medios necesarios para ello.
- Comprobación de las mediciones y valoraciones mensuales de obra realizadas por la Dirección de Obra, según las distintas unidades del Proyecto.
- Control y seguimiento económico y de plazos. Desviaciones de las distintas partes de la obra y en conjunto.
- Trabajos de comprobación y control topográfico (replanteos; control de rasantes de colectores, firmes, coordenadas, etc.; mediciones; topografía final de obra, parcelas resultantes, establecimiento de bases topográficas municipales tras obra ejecutada; datos y croquis para comprobación de certificaciones; etc.)
- Informe previo para la recepción de las obras.
- Revisión del Proyecto Final de Obra, incluyendo la correspondiente Liquidación, en comparación con lo aprobado y Memoria económica final de obra.

Durante la ejecución de las obras, la empresa que ejecute el PCC extenderá la vigilancia a todo el proceso de realización de las mismas. Deberá, colaborar con la Dirección de Obra en el control de la obra ejecutada mensualmente y su correspondiente valoración siguiendo las siguientes fases:

- Mediciones de obras ocultas (movimientos de tierras, cimentaciones, etc.) antes de ser tapadas, incluso levantando planos.
- Comprobación de las mediciones y valoraciones mensuales de obra realizadas por la Dirección de Obra, según las distintas unidades del Proyecto.
- Comprobación de la valoración de imprevistos.
- Control y seguimiento económico y de plazos. Desviaciones de las distintas partes de la obra y en conjunto.
- Elaboración de una Memoria económica final de obra.
- Comprobación de la medición y valoración al origen y Liquidación final de cada obra y total.

En todo momento, el personal de la empresa que ejecute el PCC exigirá el cumplimiento de lo preceptuado en los Pliegos, respecto al sistema de ejecución. En el caso de que alguna operación no estuviese definida en los citados Pliegos propondría a la Dirección de Obra la inclusión de las cláusulas adicionales correspondientes.

4.2.-Personal para la ejecución del Programa de Control

Las tareas se llevarán a cabo por un equipo técnico, sin dedicación total obligatoria, formado como mínimo por:

- **Un Técnico de Obra.** Será la persona que encabece el equipo del Programa de Control de Calidad. Deberá poseer la titulación que le acredite como competente para la realización de los trabajos objeto del Plan de Control de Calidad. Desarrollará o supervisará la totalidad de las tareas descritas anteriormente. Si las obras no se desarrollasen simultáneamente la dedicación será proporcional al coste de las obras. Acreditará un mínimo de cinco (5) años de experiencia en dirección, inspección y control de obras de similares características. La dedicación será la necesaria para cumplir el programa de trabajos establecidos en el contrato.
- **Un Auxiliar de Técnico de Obra.** Serán las personas que, con dedicación a tiempo completo, en el caso de que todas las obras coincidan en el tiempo, realicen la vigilancia y control geométrico de las obras. Se acreditará una experiencia de al menos 3 años en

vigilancia y/o control de ejecución de obras similares a las que son objeto de esta contratación.

- **Un Auxiliar Administrativo**

- **Un Topógrafo.** Deberá contar con la titulación de Ingeniería Técnica en Topografía. La dedicación será la necesaria para cumplir el programa de trabajos establecidos en el contrato.

Además, deberá contarse con el apoyo de su oficina de base en cuanto a delineación, reprografía y mecanografía.

4.3.- Informes y Libro de Control de Calidad

Mensualmente, el personal de la empresa que ejecute el PCC redactará partes o informes sobre la marcha y calidad de los trabajos, así como su adecuación al Plan de trabajos aprobado y el nivel de calidad establecido. Todo ello a los efectos de disponer de un Libro de Control de Calidad que constará, al menos, de dichos informes, fotografías, actas de ensayos, actuaciones que se realicen y otros elementos que se consideren imprescindibles para la definición del control de calidad. Estos informes se enviarán mensualmente a la Gerencia Municipal de Urbanismo en los cinco primeros días del mes siguiente al mes informado.

Los informes deberán ir suscritos por:

- Empresa contratista del Plan de Control de Calidad.
- Dirección Facultativa.
- Agente Urbanizador.

El contenido de los informes mensuales será el siguiente:

- Desarrollo de los trabajos efectuados y previsión de trabajos para el mes siguiente.
- Localización planimétrica de los trabajos realizados.
- Cumplimiento del Plan de Obra. Revisión del Plan si se procede
- Mediciones de obra y certificación efectuada a origen.
- Previsión de desviación económica
- Presupuesto de control de calidad gastado y remanente.
- Control geométrico con los datos de obra oculta.
- Control topográfico con confección de planos de redes finales.
- Control de materiales con acompañamiento de ensayos.
- Disponibilidad de medios humanos y mecánicos.
- Incidencias técnicas.
- Incidencias naturales.
- Ensayos, análisis y pruebas a realizar

Se detallarán los muestreos, ensayos, pruebas y verificaciones de obra, que serán ejecutados para controlar la calidad de materiales, prestaciones y calidad de las redes (inspección con cámara, estanqueidad, presión interior, tensiones en redes eléctricas, etc.)

Su cuantía y forma de ejecución serán los especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto que, recopilará toda la normativa que sea de aplicación para la realización de las obras en sus distintos ámbitos.

4.4.-Valoración económica

El PCC contendrá presupuesto por partidas con cuadros de precios y mediciones. Contemplará cuantos medios técnicos y humanos sean necesarios para la ejecución del mismo, es decir, para el Programa de Control de calidad de obras y para los ensayos y pruebas.

4.5.- Plazo

La ejecución de las tareas previstas en el PCC será exigible desde los diez días posteriores a la firma del contrato de adjudicación del PAU, el desarrollo se adaptará a los plazos ofertados por el agente urbanizador para el desarrollo del PAU y se extenderá hasta la finalización del plazo de garantía de las obras