

V.- ANUNCIOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Alpera (Albacete)

Anuncio de 08/07/2022, del Ayuntamiento de Alpera (Albacete), sobre publicación de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de agente urbanizador S-1-A del AR-A de la Modificación Puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de este término municipal. [2022/7458]

Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador del Programa de Actuación Urbanizadora denominado del Sector S-1-A del AR-A de la modificación puntual N°4 a las NN.SS. de Alpera

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 6 de mayo de 2022 adoptó el acuerdo de aprobación inicial de las bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador S-1 del AR-A de la Modificación Puntual n°4 a las Normas Subsidiarias de Alpera.

Con fecha 18 y 20 de mayo de 2022 se publicaron en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y Boletín Oficial de la Provincia, respectivamente, anuncios de apertura del plazo de información pública para la presentación de las alegaciones y sugerencias al proyecto.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 49 apartado c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y no habiéndose presentado alegación ni sugerencia alguna, el acuerdo municipal de aprobación inicial se entiende definitivo.

De acuerdo con el art. 86.4 del decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad y Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se procede a publicar el contenido íntegro de las Bases para la adjudicación del PAU y selección del agente urbanizador del programa de actuación urbanizadora denominado del Sector S-1 del AR-A de la Modificación Puntual n° 4 de las NN.SS. de Alpera, que es el siguiente: "Bases para la adjudicación del PAU y selección de agente urbanizador S-1-A del AR-A de la modificación puntual N° 4 a las Normas Subsidiarias de Alpera (Albacete).

1. Justificación y objeto de estas bases

El presente documento se redacta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto 29/11 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, aprobado mediante el Decreto Legislativo 2/2010, y al objeto de iniciar la tramitación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Urbanizadora del denominado Sector S-1-A del AR-A de la modificación puntual N°4 a las NN.SS. de Alpera.

2. Emplazamiento

El ámbito territorial de la actuación, o sector de suelo, que con este PAU se pretende urbanizar se identifica como una superficie de suelo de 32.755 m², incluyendo sistemas generales, situado al Oeste del núcleo urbano de Alpera, siendo sus linderos: al suroeste del casco urbano queda delimitado por el camino de Bonete, parcelas en suelo urbano con fachada a la calle Reina Sofía y calle Cooperativa al norte, unas naves con fachada a la calle Tomás y Valiente al este y el suelo no urbanizable no protegido al sur.

Este suelo, se encuentra clasificado actualmente como Urbanizable según la recientemente aprobada Modificación Puntual n°4 a las NNSS.

Bases

Base I.- Objeto

Las presentes bases son redactadas con el objetivo de establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir el proceso de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del Sector S-1-A del AR-A de la modificación puntual N°4 a las NN.SS. de Alpera.

Base II.- Régimen Jurídico

El presente documento de Bases se rige por el TRLOTAU aprobado mediante Decreto Legislativo de 1/2010 de 18 de mayo, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril, así como, y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público y la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

Base III.- Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas

1. La superficie del ámbito de la presente actuación es de 32.755 m², incluyendo sistemas generales.
2. El sector se encuentra ubicado al Oeste del núcleo urbano de Alpera, siendo sus linderos: al suroeste del casco urbano queda delimitado por el camino de Bonete, parcelas en suelo urbano con fachada a la calle Reina Sofía y calle Cooperativa al norte, unas naveas con fachada a la calle Tomás y Valiente al este y el suelo no urbanizable no protegido al sur³. La Ordenación Urbanística Detallada aplicable a la Actuación urbanizadora es la que consta en los planos de ordenación detallada de la recientemente aprobada Modificación Puntual nº4 a las NNSS.
- 3.- Delimitación y características del ámbito de actuación.

El área objeto de actuación y delimitada anteriormente afecta, total o parcialmente, a las siguientes parcelas:

Polígono	Parcela/Referencia catastral
17	20973
	20974
	20971
	5028
	5029
	5030
	5031
18	9009
	1239
	1241
Carretera 17	9028
29390	03
	04

4.- La superficie del ámbito podrá modificarse hasta un máximo de un 5 % respecto de la establecida en el punto 1 anterior, siempre que se justifique en el documento de planeamiento que contiene la alternativa técnica, para mayor idoneidad de la solución propuesta y mejora de la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente. No obstante, son de obligado cumplimiento las determinaciones de ordenación detallada en lo que se refiere a reserva mínima de suelo para sistemas locales, todo ello contenido en la ficha resumen del ámbito del sector S-1-A objeto del PAU que forma parte del Documento nº5 de la MP Nº4 de Alpera "Normas Urbanísticas".

Base IV.- Prescripciones técnicas mínimas de las alternativas técnicas

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

1.- Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o, en su caso, que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la previamente vigente. En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística previamente establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental cuando así lo exija la legislación de pertinente aplicación y en los términos por ella requeridos.

No se considerará innovación de la ordenación en caso de cumplimiento del apartado 2.1.9.2 de la NTP (Decreto 178/2010) y de lo estipulado en el art. 3 de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual Nº4.

2.- Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de la 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 tengan su origen en el ámbito del Programa; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada del proyecto de urbanización, de los documentos necesarios para su evaluación ambiental, si procede, e incluso de otros instrumentos de gestión Urbanística, todo ello al objeto de minorar los plazos de la tramitación legalmente establecida.

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

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

a) Convenio Urbanístico. Contendrá:

La regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración actuante y los propietarios, y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario con el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas.

b) Proposición Jurídico-Económica. Contendrá:

Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificado, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

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.

Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa.

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

Fijación de los coeficientes de canje considerado como 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 correspondan al Agente Urbanizador como retribución por los Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Precio del suelo a efectos de canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Garantía, como mínimo, de un 7% de los Gastos de Urbanización, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. Cualquier variación al alza que se produzca, sobre el referido coste, determinará la obligación de ampliar la garantía presentada. La garantía habrá de presentarse mediante aval bancario o seguro de caución.

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

Base VI.- Capacidad para ser Agente Urbanizador.

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del 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 estén clasificados o 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.

La capacidad de obrar se acreditará:

En los supuestos de Agrupaciones de Interés Urbanístico, mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

En los supuestos de empresarios individuales mediante copia auténtica del DNI.

En los supuestos de empresarios que fueren personas jurídica mediante la escritura o documento de constitución, los Estatutos o el acto fundacional debidamente inscritos. En los supuestos de empresarios no españoles que sean nacionales de los Estados miembros de la UE, por su inscripción en el registro procedente, de acuerdo de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o supletoriamente de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

En los supuestos de otros empresarios extranjeros, con Informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito radique el domicilio de la empresa.

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

Todos los licitadores deberán indicar un domicilio para la práctica de notificaciones; complementada con la indicación de una dirección de correo electrónico y número de teléfono.

Base VII.- Solvencia técnica y financiera del Agente Urbanizador.

A) La solvencia Técnica se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

Relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos diez años, relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas; que incluirá su importe, las fechas y destinatario, si es público o privado, de los mismos. Se acompañará justificación documental de todo ello.

Indicación del personal técnico, integrados o no en la empresa, del que disponga el adjudicatario para llevar a cabo la actuación que se le vaya a adjudicar.

Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas a emplear para garantizar la calidad y de los demás medios materiales de que se disponga por la empresa, incluidos, en su caso, técnicos o de investigación.

Descripción de las titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable del desarrollo del Programa.

Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del programa.

B) La solvencia económico-financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

Las declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

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.

Declaración sobre el volumen anual 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 cinco últimos ejercicios disponibles, en función de la fecha de creación o inicio de actividades por la empresa.

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

Base VIII.- Procedimiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1.- El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el pleno del Ayuntamiento de Alpera.

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

Base IX.- Información Pública.

1.- Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la Alcaldía dispondrá la apertura de un periodo de veinte días para la formulación de Alternativas Técnicas, que se anunciará mediante edictos publicados, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla la

Mancha y simultanea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, comenzando a correr dicho plazo a partir del día siguiente al de la última publicación del anuncio.

En dichos Edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará al promotor de la actuación.
- 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. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- e) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 de este Reglamento.
- f) La advertencia de 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.- El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente, por otros veinte días adicionales en los supuestos establecidos en el artículo 88 del RAE.

Base X.- Aviso a los afectados

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE. La notificación contendrá la misma información que el edicto regulado en el número anterior.

Base XI.- Presentación de Alternativas Técnicas (Sobre A)

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

2.- La Alternativas Técnicas se presentaran en sobre abierto a la vista; firmado por el alegante o licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente.

3.- Sólo se podrá presentar una Alternativa Técnica por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento requiera su adaptación a las bases finalmente aprobadas.

Base XII.- Presentación de Proposiciones Jurídico- Económicas Técnicas (Sobre B) y de los requisitos de capacidad y solvencia técnica y económica 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 Técnica propia como a la 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.

Así mismo deberán presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia en los términos y con el contenido establecido en las presentes Bases.

2.- La proposición Jurídico-Económica y los requisitos de capacidad y solvencia se presentarán en plicas cerradas (Sobre B y C, respectivamente); identificados en su exterior con la indicación de la licitación a que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente.

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

4.- Los sobres, con la documentación correspondiente, deberán presentarse en las dependencias u oficinas municipales o a través de las correspondientes oficinas de correo, acreditando convenientemente la fecha de presentación en las mismas y remitiendo al órgano de contratación del ayuntamiento la presentación de la oferta mediante télex, fax o telegrama el mismo día de su presentación en la oficina de correos. La documentación no será admitida si el órgano de contratación la recibe fuera de la fecha y hora señalada en el anuncio; y respecto de las presentadas en las oficinas de correo, solo serán admitidas si además de la presentación se ha realizado el anuncio correspondiente y la documentación se recibe realmente hasta el séptimo día desde la fecha de presentación.

Base XIII.- Apertura de Plicas.

1.- En la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas, o del plazo de diez días a que se refiere el artículo 89.3 del RAE, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario correspondiente a la apertura de las plicas que se hubieren presentado.

2.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas.

3.- Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Base XIV.- Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Concluido el proceso de apertura de plicas el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

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

b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas. Adoptado el acuerdo referido en la letra a), el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

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

Los acuerdos caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiera presentado una única Alternativa Técnica y una única Proposición Jurídico- Económica. En este supuesto cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del programa.

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

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

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

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

El adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora deberá acreditar que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y demás impuestos exigibles.

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

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

Base XV.- Criterios objetivos de adjudicación del Programa y actuaciones posteriores.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de los siguientes criterios:

A) Con respecto a la Alternativa Técnica se establecen los siguientes criterios con un máximo de treinta puntos:

1. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente. Se asignará a esta alternativa un total de quince puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

2. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica. Se asignará a esta alternativa un total de quine puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

B) Con respecto a la Proposición Jurídico-Económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de setenta puntos:

1. Plazos más breves para la ejecución del Programa. Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio:

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Plazo más breve propuesto por un participante H1=Plazo propuesto por el participante

2. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.

Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio:

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Menor beneficio industrial propuesto por un participante

H1=Beneficio industrial propuesto por el participante

3. Menor importe de las cargas de la urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin menguar de calidad, siempre que se adjudiquen rigurosamente en aras a evitar bajas temerarias, según lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio:

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Menor importe de cargas propuesto por un participante H1=Importe de cargas propuesto por el participante

4. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado en las personas propietarias con los que haya alcanzado acuerdos. Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio:

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante H1=Disponibilidad de suelo propuesto por el participante

5. Mayor garantía financiera o real de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización, sobre la mínima del 7% establecida en el art. 110 del TRLOTAU Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio:

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante H1=Sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante

6. Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Mejor propuesta por un participante H1= propuesta por el participante.

7. Mayores compromisos adicionales de sostenibilidad ambiental que repercuta en el interés público a cargo del urbanizador. Se asignara a este criterio un total de diez puntos. Se establece la siguiente formula de valoración del criterio

$P = 10 \times H/H1$, donde:

P= número de puntos

H= Mayor aportación propuesta por un participante H1=Aportación propuesta por el participante.

Base XVI.- Efectos de Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución; no pudiéndose introducirse en el convenio determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del Programa.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación 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.

Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador la persona o entidad que formuló la alternativa o los estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador adjudicatario, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios, así como de los demás que en su tramitación hubiere incurrido, en favor de quien los realizó y aportó, sin que puedan superar los que para tales conceptos hayan sido establecidos en la proposición jurídico-económica aprobada.

El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, aquellos otros que hubieran asumido compromisos en el mismo y la Secretaria de la Corporación a efectos de fedatario público; pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo de su cuenta los gastos derivados de ello.

La aprobación y adjudicación del Programa 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 XVII.- 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 XVIII.- Efectos de Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, parecería no ser obligatorio que el programa contenga informe de sostenibilidad y/o impacto ambiental si la propuesta de ordenación asume los contenidos de la ordenación detallada de la recientemente aprobada Modificación Puntual nº4 a las NNSS. No obstante, se deberá realizar consulta ambiental en este sentido.

Base XIX.- Plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora

Sin perjuicio de los plazos propuestos por el promotor del programa y que hubieran sido asumidos y valorados para su adjudicación, se establecen los plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

- a) 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 Programa al efecto.
- b) El Urbanizador redactará el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Programa.
- c) El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución. Si esta modalidad se hubiera fijado en el Programa, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación una vez aprobado el Proyecto de Urbanización
- d) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde la contratación de las obras de urbanización; y se deberá acreditar con la presentación de la correspondiente Acta de Replanteo.
- e) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco años, desde su inicio; lo que se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras. No obstante, este plazo podrá ser ampliado por causas excepcionales, según lo previsto y en los términos del artículo 75-b del RAE.

Base XX.- Penalizaciones.

Las penalizaciones del Agente Urbanizador serán las Generales establecidas en la normativa de Contratación del Sector Público y las establecidas en estas bases.

A estos efectos, 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 de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplimiento del plazo total, el ayuntamiento podrá optar por la resolución de la adjudicación con pérdida de la garantía. Y ello sin que, en ningún caso, dicho retraso pueda ser superior al 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución en los términos del convenio.

Base XXI.- 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.

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 de la documentación que justifique el pago efectivo de la obra.

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 en el TRLOTAU y RAE de la misma.

Base XXII.- Resolución

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

Base XXIII.- Prerrogativas de la Administración

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de la Contratos del Sector Público y, entre ellas, la de interpretar los Convenios y los 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 XXIV.- 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 Administrador y el Agente Urbanizador seleccionado.

Base XXV.- Modos de impugnación de las bases.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar, al amparo de lo establecido en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común y 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público, mediante la interposición del recurso administrativo correspondiente ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Alpera, 8 de julio de 2022

La Alcaldesa
ISABEL BELÉN INIESTA EGIDO