

ADMINISTRACIÓN LOCAL

NÚM. 435

AYUNTAMIENTO DE CUENCA

ANUNCIO

PUBLICACIÓN BASES DE ACTUACIÓN FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UE-21 "CASILLA DE SAN JOSE" DEL VIGENTE PGOU DE CUENCA

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 4 de diciembre de 2018 adoptó el acuerdo de aprobación inicial de las bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador de la Unidad de Actuación nº 21 "Casilla de San José" del vigente PGOU de Cuenca.

Con fechas 24 de diciembre de 2018 y 26 de diciembre de 2018 se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincial y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, 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 formulación del PAU y selección del agente urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 11 "Camino Cañete" del vigente PGOU que es el siguiente:

"BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 "CASILLA DE SAN JOSÉ" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE CUENCA

ÍNDICE:

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO DE LAS BASES

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

CAPÍTULO SEGUNDO: CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS DE PAU

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS

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

CAPÍTULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS...

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA

CAPÍTULO CUARTO: PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

BASE IX. CONTENIDO Y MOMENTO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (DOCUMENTO A) Y DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS EN COMPETENCIA (DOCUMENTO B)

BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS Y ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA REPARCELACIÓN

BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS (DOCUMENTO C)

BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.

CAPÍTULO QUINTO: ADJUDICACIÓN DEL PAU Y ACTUACIONES POSTERIORES

BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.

BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

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

BASE XIX. OTRAS OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

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

BASE XXI. PENALIZACIONES.

BASE XXII. MODIFICACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

BASE XXIII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

BASE XXIV. RESOLUCIÓN.

BASE XXV. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

BASE XXVI. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y MODO DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO DE LAS BASES.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación urbanizadora (PAU) para el desarrollo urbanístico de la UE-21 del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cuenca.

El procedimiento se ha iniciado a instancia de persona interesada (INVERSIONES INMOBILIARIAS CUENCA, S.L.), que ha presentado Alternativa Técnica de PAU para el desarrollo urbanístico de la citada UE-21, de conformidad con lo establecido en el artículo 85.1.b del Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril.

Presentada la documentación referida en el párrafo anterior, en virtud del artículo 85.4c) del RAE, se propone a la persona titular de la Alcaldía que eleve al órgano competente propuesta de estimación de la solicitud, con establecimiento de las presentes Bases para la adjudicación del PAU.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento de Bases se rige por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución, aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril (RAE), así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación, así como la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (artículo 49, modificado por Ley 11/1999 de 21 de abril), en lo referente al procedimiento de aprobación de las presentes Bases.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La Ordenación Urbanística estructural y detallada aplicable a la actuación urbanizadora es la reflejada en el PGOU, aprobado condicionadamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 20 de diciembre de 1995, con subsanación de deficiencias comprobadas por dicha Consejería el 19 de agosto de 1996.

Se incluye a continuación la ficha de la UE en cuestión, extraída del apartado 8.2 de las Normas Urbanísticas del citado PGOU:

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1990	
FICHA DE U.E.	
DENOMINACIÓN: CASILLA DE SAN ROSÉ	U.E. 21
SUPERFICIE TOTAL: 22.250 m ²	
CESIONES MÍNIMAS:	
Red Viaria	6.815 m ²
Espacios Libres	4.998 m ²
Equipamientos	109 m ²
TOTAL CESIONES:	11.982 m ²
SUPERFICIE LUCRATIVA: 10.275 m ²	
OBJETIVOS: Conexión con viario local de PERI y vía de servicio, manteniendo rasantes de la CN-329 y viarios locales de borde del PERI.	
PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle	
SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación	
INICIATIVA: Privada	
PROGRAMACIÓN: Inmediato	
OBSERVACIONES:	
Altura máxima V planta	
Superficie ocupación 10.260 m ²	
Ordenanza 4 grado I, edificación en bloque abierto	

Como se puede apreciar fácilmente, existe un error aritmético en la suma de superficies, pues los parciales no coinciden con la superficie total, por lo que se debe entender que la superficie total de cesiones es de 11.985m², 6.815m²s para viario y 5.170m²s para equipamientos y zonas verdes.

Se incluyen también seguidamente extracto de los planos del PGOU donde se contiene la ordenación de la UE en cuestión:



Extracto del plano 6 "Régimen y gestión en suelo urbano", hoja 5 de 7. E: S/E



Extracto del plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano", hoja 5 de 7. E: S/E



Extracto del plano 7 "Red viaria, alineaciones y rasantes", hoja 9 de 12. E: S/E

Se incluyen por último, las fichas de las dotaciones (sistema local) previstas dentro de la UE:

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO	BOIA PLANO	
QL-25	0-6,	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		
Equipamiento en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO	CUATRENI	SUPERFICIE m ²
S.U.	I	109
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
UE-21		
TIPO DE ACCIÓN		
Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO	INICIATIVA PROYECTO	
Privada	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO		
Aprovechamiento tipo		
Ejecución OBRA		
Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
CORTE PLANEAMIENTO	CORTE PROYECTO	
---	---	
CORTE SUELO	CORTE EJECUCIÓN	
---	---	
CORTE TOTAL	---	
---	---	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN			DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO	BOIA PLANO		CÓDIGO EN PLANO	BOIA PLANO	
EL-48	0-6,		EL-48	0-6,	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN			DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		
Espacio libre en UE-21			Espacio libre en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO			PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO	CUATRENI	SUPERFICIE m ²	CLASE SUELO	CUATRENI	SUPERFICIE m ²
S.U.	I	3.815	S.U.	I	1.973
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO			INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
UE-21			UE-21		
TIPO DE ACCIÓN			TIPO DE ACCIÓN		
Proyecto de Urbanización			Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO	INICIATIVA PROYECTO		INICIATIVA PLANEAMIENTO	INICIATIVA PROYECTO	
Privada	Privada		Privada	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			SISTEMA DE ACTUACIÓN		
Compensación			Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE			ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO			GESTIÓN SUELO		
Aprovechamiento tipo			Aprovechamiento tipo		
Ejecución OBRA			Ejecución OBRA		
Junta de Compensación			Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)			COSTES (millones de pesetas)		
CORTE PLANEAMIENTO	CORTE PROYECTO		CORTE PLANEAMIENTO	CORTE PROYECTO	
---	---		---	---	
CORTE SUELO	CORTE EJECUCIÓN		CORTE SUELO	CORTE EJECUCIÓN	
---	---		---	---	
CORTE TOTAL	---		CORTE TOTAL	---	
---	---		---	---	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES			ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN			DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO	BOIA PLANO		CÓDIGO EN PLANO	BOIA PLANO	
VL-122	0-6,		VL-123	0-6,	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN			DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		
Vialidad en UE-21			Vialidad en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO			PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO	CUATRENI	SUPERFICIE m ²	CLASE SUELO	CUATRENI	SUPERFICIE m ²
S.U.	I	1.720	S.U.	I	1.498
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO			INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
Plan Especial de Reforma Interior Ermita de San Antonio			UE-21		
TIPO DE ACCIÓN			TIPO DE ACCIÓN		
Proyecto de Urbanización			Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO	INICIATIVA PROYECTO		INICIATIVA PLANEAMIENTO	INICIATIVA PROYECTO	
Privada	Privada		Privada	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			SISTEMA DE ACTUACIÓN		
Compensación			Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE			ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO			GESTIÓN SUELO		
Aprovechamiento tipo			Aprovechamiento tipo		
Ejecución OBRA			Ejecución OBRA		
Junta de Compensación			Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)			COSTES (millones de pesetas)		
CORTE PLANEAMIENTO	CORTE PROYECTO		CORTE PLANEAMIENTO	CORTE PROYECTO	
---	---		---	---	
CORTE SUELO	CORTE EJECUCIÓN		CORTE SUELO	CORTE EJECUCIÓN	
---	---		---	---	
CORTE TOTAL	---		CORTE TOTAL	---	
---	---		---	---	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES			ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN			DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO	HOJA PLANO		CÓDIGO EN PLANO	HOJA PLANO	
VL-124	0-6 ₁		VL-125	0-6 ₁	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN			DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		
Viarío en UE-21			Viarío en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO			PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO	CUATRIENIO	SUPERFICIE m ²	CLASE SUELO	CUATRIENIO	SUPERFICIE m ²
S.U.	I	1.361	S.U.	I	2.237
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO			INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
UE-21			UE-21		
TIPO DE ACCIÓN			TIPO DE ACCIÓN		
Proyecto de Urbanización			Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO		INICIATIVA PROYECTO	INICIATIVA PLANEAMIENTO		INICIATIVA PROYECTO
Privada		Privada	Privada		Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN			SISTEMA DE ACTUACIÓN		
Compensación			Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE			ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO			GESTIÓN SUELO		
Aprovechamiento tipo			Aprovechamiento tipo		
Ejecución OBRA			Ejecución OBRA		
Junta de Compensación			Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)			COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO	COSTE PROYECTO		COSTE PLANEAMIENTO	COSTE PROYECTO	
---	---		---	---	
COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN		COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	
---	---		---	---	
COSTE TOTAL			COSTE TOTAL		
---			---		

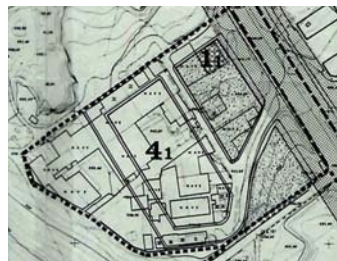
De la observación de los planos se deduce también claramente que existe un error en la consignación numérica de la superficie del QL-25, que figura en fichas como de 169m²s, cuando la superficie dibujada en todos los planos es de unos 318m²s; como consecuencia de ello, y dado que la superficie total de la manzana en la que se ubica tal equipamiento es correcta (5.170m²s), la superficie del EL-45 que comparte manzana con él, se ha de corregir igualmente, siendo su superficie de 2.879m²s en lugar de 3.025m²s. Es decir, que los 5.170m²s de la manzana que es suma del QL-25 y EL-45 se debe desagregar en 318m²s para el QL-25 (en lugar de 169m²s) y 2.879m²s para el EL-45 (en lugar de los 3.025m²s); nótese que en todo caso la superficie de sistemas locales se mantiene sin alteración alguna, tratándose tan sólo de una corrección que afecta a la desagregación en espacios libres y equipamientos (recordando que en suelo urbano el reparto entre equipamientos y zonas verdes no está fijado, estando estandarizada sólo la suma de ambos, que permanece invariable).

Por tanto, las superficies correctas de la ficha, una vez subsanados los errores materiales, serían:

CESIONES:

- Red viaria: 6.815m²s
- Espacios Libres: 4.852m²s
- Equipamientos: 318m²s
- TOTAL CESIONES: 11.985m²s

Cabe advertir que, si bien es cierto que el punto 1.7 de las NNUU del PGOU señala la prevalencia de las NNUU sobre el resto de documentos, también lo es que en las NNUU no existe definición geométrica de los equipamientos y zonas verdes previstos. Por tanto, considerar como prevalente una superficie de equipamiento o zona verde consignada en las NNUU, que no se corresponde con lo dibujado en planos, generaría un vacío al desconocer cuál es la geometría de tal superficie, y ello carece de toda lógica, pues es un sinsentido adoptar criterios interpretativos que conlleven una desregulación. Cabe mencionar por último que la geometría de los mencionados QL-25 y EL-45 aparece dibujada de forma coincidente en los dos planos del PGOU donde aparecen, según se observa abajo.



Extracto del plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano", hoja 5 de 7. E: S/E



Extracto del plano 6 "Régimen y gestión en suelo urbano", hoja 5 de 7. E: S/E

CAPÍTULO SEGUNDO: CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS DE PAU

El contenido del Programa de Actuación urbanizadora será el establecido en el artículo 76 del RAE.

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, con las particularidades del caso concreto, es decir:

1. FIGURA DE PLANEAMIENTO:

-Si se pretende modificar la ordenación establecida por el PGOU, deberá presentarse un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

-Se deberá presentar un ESTUDIO DE DETALLE, en caso de que se pretenda modificar algunos de los parámetros de la ordenación ya establecidos, y que son modificables mediante estudio de detalle (señalamiento de alienaciones y rasantes, completando y adaptando las ya establecidas por el PGOU y/o ordenación de los volúmenes) con los límites establecidos en el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre).

-En caso de que no se pretenda modificar la ordenación establecida por el PGOU, asumiendo únicamente la corrección de los errores materiales explicados en la BASE III, sólo se habrá de presentar DOCUMENTO DE ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (con el contenido mínimo establecido en los artículos 76.1.b y 86.2.b del RAE) o, potestativamente, **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**, siendo éste último obligatorio si se pretende la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

En todo caso, el Anteproyecto o el Proyecto de Urbanización deberán cumplir con la Ordenanza Municipal de la Urbanización (BOP nº 33 de 22/03/2004 y BOP nº 101 de 01/09/2004) y con la Ordenanza Municipal reguladora de las Instalaciones de Alumbrado Público en la Ciudad de Cuenca (BOP nº 118 de 11/10/2000). Cuando la rasante natural de las parcelas resultantes esté por encima de la cota de los viales circundantes, el anteproyecto y el proyecto habrán de incluir obligatoriamente las correspondientes obras de desmonte hasta la cota de los viarios circundantes, como un coste de urbanización más.

El Anteproyecto o el Proyecto de Urbanización no deberán incluir los precios, debiendo reflejarse éstos en la proposición jurídico-económica que se ha de presentar en el momento procedimental oportuno.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada del PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la UE objeto del PAU completa, con el contenido mínimo legalmente establecido.

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

A) La propuesta de Convenio urbanístico y la Proposición Jurídico-Económica tendrán, como mínimo, el contenido reflejado en el art. 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del RAE, a saber:

1.- CONVENIO URBANÍSTICO.-

Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que regulará los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación precisa.

En la propuesta de 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 PAU, 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 PAU.

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 PAU.

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.- En ella se deberá determinar al menos:

a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

b) 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 al modo de retribución del urbanizador.

c) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y en el artículo 38 del RAE, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAE y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., 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, 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 y en el RAE.

La cantidad total a que asciendan los costes 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 en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del RAE.

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, en su caso, finalmente deba entregarse como pago, 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 la oferta de Programa, o con fines de interés social.

Además de lo anterior, la proposición jurídico-económica, debe especificar:

-Acreditación de la titularidad e identificación gráfica, catastral 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 tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, 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.

-Salvo que se opte exclusivamente por el pago en metálico, el valor de repercusión de suelo necesario para la determinación del coeficiente de retribución al urbanizador (proporción del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador), que se justificará en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

-Si no se hubiera formulado, indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

-En caso de que el licitador no pretenda resultar adjudicatario de la ejecución de las obras, en la proposición jurídico-económica deberá comprometerse a seguir el procedimiento de contratación de las obras de urbanización con un tercero, establecido en el artículo 104 del RAE.

CAPÍTULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

A) Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente PAU todas las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional (estas últimas podrán acreditarse por contar con ella el equipo técnico adscrito al contrato) exigibles por el TRLOTAU y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público. La capacidad de obrar se acreditará siguiendo lo dispuesto en el artículo 65 y 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

B) En ningún caso podrán promover Programas de Actuación urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo

con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público (artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público –en adelante LCSP-). Esta limitación 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.

C) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se justificará por los siguientes medios:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato: Redacción de instrumentos de planeamiento, redacción de proyectos de urbanización, redacción de proyectos de reparcelación, gestión integral de programas de actuación urbanizadora y project management inmobiliario, en el curso de los quince últimos años, (motivadamente se amplía el plazo de tres años establecido como norma general en la ley de contratos del sector público como marco temporal para los servicios que acreditan solvencia técnica tratando de garantizar un nivel adecuado de competencia, superando el largo periodo de crisis económica habido desde 2007 hasta 2015, periodo en el que la actividad inmobiliaria estuvo prácticamente detenida y son prácticamente inexistentes las referencias de solvencia acumuladas por las empresas).

La relación de los principales servicios y trabajos relacionados deberá recoger el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; En su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Se entenderá acreditada la solvencia técnica y profesional del empresario cuando pueda acreditarse la redacción y aprobación definitiva en municipios con población superior a 10.000 habitantes de al menos dos instrumentos de planeamiento del tipo Plan Especial de Reforma Interior, y dos proyectos de urbanización.

Deberá igualmente acreditarse la participación efectiva en al menos un programa de actuación urbanizadora para la transformación de suelo de naturaleza residencial (al menos acreditación fehaciente de haber presentado alternativa técnica y proposición jurídico económica en municipios con población superior a 10.000 habitantes).

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos, la dirección de las obras y el control de calidad.

Se entenderá cumplido el requisito de solvencia con la inclusión en el equipo técnico responsable de la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de al menos un Arquitecto o Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, un Licenciado en Derecho y un Ingeniero Técnico de Obras Públicas que posean la solvencia técnica y profesional definida como umbral mínimo en el apartado a).

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

Se establece la necesidad de aportar documentación justificativa de las mismas.

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

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

-Declaración del empresario y del personal técnico adscrito al contrato sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la redacción de figuras de planeamiento y gestión urbanísticas (y también de ejecución de obras de urbanización, en caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las mismas), referido al mejor de los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario.

Se apreciará existe solvencia económico financiera siempre que se acredite un volumen de negocio superior a 200.000 euros en el ámbito de actividades correspondientes a la redacción de figuras de planeamiento, figuras de programación y gestión urbanística y también en actividades de gestión integrada de proyectos inmobiliarios.

-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. También balance e informe de auditoría de la empresa correspondiente al último ejercicio auditado.

Se apreciará existe solvencia económico financiera cuando el fondo de maniobra de la empresa sea positivo, siendo el coeficiente de solvencia mínimo 1.5.

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, (por ejemplo por tratarse de una empresa de reciente creación) se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de:

- Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe superior a 300.000 euros.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico, podrán acreditar su solvencia económico-financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación, por quedar afectas las fincas incluidas en la Agrupación, a los fines y obligaciones de la misma.

No será exigible la clasificación a los aspirantes a agente urbanizador salvo que se pretende la ejecución de las obras de urbanización directamente por el mismo, en cuyo caso se exige estar clasificado en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo A, categoría 3ª

Grupo C, categoría 3ª

Grupo E, subgrupos 1,4 y 5, categoría 3ª

Grupo G, todos los subgrupos, categoría 3ª

Grupo I, subgrupos 1,5 y 6, categoría 3ª

Grupo K, subgrupo 6, categoría 2ª

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público (art. 106 de la LCSP), una garantía provisional de 6.000 euros.

La actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios, en el marco del TRLOTAU y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigna.

La función pública de ordenación urbanística supone la atribución a la Administración en cada caso competente de las potestades necesarias para su completo y eficaz desarrollo de acuerdo con sus fines y, en todo caso, de las siguientes:

- a) Organización de la gestión de la actividad.
- b) Formulación, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
- c) Intervención para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- d) Ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento y, en su caso, dirección y control de dicha ejecución.
- e) Regulación del mercado del suelo.
- f) Policía de la edificación y de uso y aprovechamiento del suelo.
- g) Sanción de las infracciones.

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Pueden formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Éstos podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Al convenio urbanístico a que se refiere el párrafo anterior será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 12 del TRLOTAU a efectos de evitar la reiteración del trámite de información pública cuando la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de su ejecución se haya producido en una misma resolución.

Hoy la mayoría de la doctrina urbanística considera que la naturaleza jurídica del contrato suscrito entre dicho agente urbanizador y la Administración actuante es un contrato administrativo especial.

De este modo, el contrato administrativo especial que establece la relación entre el agente urbanizador y la Administración actuante se rige por su ley especial, es decir, la legislación urbanística (en nuestro caso TRLOTAU) y, supletoriamente, por la legislación en materia de contratación pública.

En el artículo 88.1 del RAE se establece que " si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada por qué así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida".

En atención a la especial repercusión que para el interés público y el derecho de terceros (ciudadanos, propietarios de suelo y promotores) tiene la apertura a libre concurrencia y competencia de la actividad urbanizadora, sabido el esfuerzo que para la Administración Pública supone su impulso, (carga administrativa y económica), como medida de garantía del sostenimiento del compromiso de participar de forma responsable en las diferentes fases del proceso, se estima necesario el establecimiento de una garantía de 6.000 euros, garantía provisional cuya constitución deberá ser acreditada con la presentación de la primera documentación que aporte el aspirante.

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

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

El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos mediante la firma del convenio, perderá la garantía provisional, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó, en los supuestos contenidos en el artículo 97.3 del RAE.

C) La garantía provisional se reintegrará o cancelará a quienes no resulten adjudicatarios, cuando la adjudicación devenga definitiva (quien no haya resultado adjudicatario provisional, podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento), debiendo suplementarse la garantía provisional de quien resulte adjudicatario, para elevarse a definitiva, en función del Presupuesto de Contrata correspondiente al Programa aprobado y de la oferta que hubiese realizado, debiendo ser la garantía definitiva que debe prestar el adjudicatario del PAU, equivalente al siete por ciento, como mínimo, del Presupuesto de Ejecución Material por Contrata, IVA excluido, de las obras de urbanización tanto interiores como, en su caso, exteriores a la unidad de ejecución (excluidos por tanto el resto de gastos de urbanización), de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

Una vez constituida la garantía definitiva por el adjudicatario y firmado el convenio, cosas que habrán de producirse en los 15 días siguientes a la aprobación definitiva del PAU, según establece el artículo 97.3 del RAE, cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el Presupuesto de Ejecución Material por Contrata, IVA excluido, de las obras de urbanización, determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada por el adjudicatario, para que siempre y en todo caso ésta iguale o 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, y en el plazo que establezca (que nunca será inferior a 15 días).

D) Las garantías podrán prestarse por cualquiera de los medios recogidos en el artículo 108 de la LCSP.

CAPÍTULO CUARTO: PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS PROPUESTAS**BASE IX. CONTENIDO Y MOMENTO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

A) Los documentos que más adelante se señalan, tendrán que presentarse en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, dirigidas al Alcalde del Ayuntamiento de Cuenca, en el plazo establecido en la Base XI y en la XIII.

En caso de presentación por correo, 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 la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

B) Las propuestas estarán identificadas en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmadas por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

DOCUMENTO A: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, en sobre cerrado a presentar en el momento especificado en la Base XI.

En relación con la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, se observarán las reglas establecidas en los artículos 140 y 141 de la Ley de Contratos del Sector Público, RDL 9/2017 de 8 de noviembre.

DOCUMENTO B: Alternativa Técnica en competencia a la presentada en el inicio del procedimiento, que se presentará a la vista, sin incluir precios, en el momento especificado en la Base XI.

DOCUMENTO C: Plica, compuesta de Proposición Jurídico-Económica con los precios y propuesta de Convenio Urbanístico, en sobre cerrado, a presentar en el momento establecido en el la base XIII.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al TRLOTAU, el RAE y a las presentes bases, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El procedimiento licitatorio para la selección del agente urbanizador se sujetará a lo dispuesto por el TRLOTAU, el RAE y las presentes Bases.

Puesto que el procedimiento ha sido iniciado a instancia de parte interesada, mediante la presentación de un alternativa técnica y propuesta de bases, quedando abierta la tramitación del PAU por el procedimiento ordinario, regulado en los artículos 84 a 90 del RAE, no será posible la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento simplificado o de impulso particular, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85.3 del RAE.

Dada la naturaleza de las obras a realizar, se estima que no se alcanzará el importe al que refiere el artículo 20 de la LCSP (5.548.000€; cifra actualizada por el artículo 2.a) de la Orden HFP/1298/2017, de 26 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2018); en consecuencia, el contrato no está sometido a regulación armonizada.

BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (DOCUMENTO A) Y DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS EN COMPETENCIA (DOCUMENTO B)

Una vez aprobadas y publicadas las Bases (artículo 87.1 del RAE) la Alcaldía dispondrá mediante edicto la apertura de un período para la formulación de alegaciones a la alternativa técnica presentada al inicio del procedimiento, así como para la presentación de alternativas técnicas sustancialmente distintas a la inicial, en competencia (documento B, abierto y sin precios; sólo se podrá presentar una alternativa por aspirante, salvo quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, que en base a lo establecido en el artículo 87.4 del RAE, podrá presentar una nueva alternativa técnica ajustada a las Bases que finalmente resulten aprobadas, en caso de que la alternativa que presentó inicialmente no se ajustase a las mismas) que se extenderá por plazo mínimo de veinte días, contados desde el día siguiente a la última publicación del anuncio, que se habrá de realizar por medios electrónicos, mediante la inserción de anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor difusión en la localidad. En el anuncio se especificarán los extremos recogidos en el artículo 87.1 del RAE y concretamente se advertirá la posibilidad de formular alternativas técnicas en competencia, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas

de convenio urbanístico y proposiciones Jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE y en la Base XIII.

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica y prestara la garantía establecida en la Base VIII, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere y sólo quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

Cada vez que se presente una alternativa técnica dentro de plazo, se insertará nuevo anuncio en los mismos medios anteriormente reseñados, donde se indique la ampliación del plazo para garantizar la exposición pública de cada alternativa, advirtiendo la posibilidad de formular alegaciones a la misma.

El coste de estos anuncios, así como el del resto de anuncios necesarios para la tramitación del PAU, proyecto de urbanización y reparcelación inclusive, habrán de costearse por el adjudicatario del mismo, repercutiéndole el Ayuntamiento el coste de los anuncios realizados con anterioridad a la adjudicación del PAU, y costeando directamente el adjudicatario los anuncios necesarios tras la adjudicación del mismo.

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

Las alternativas técnicas habrán de ir acompañadas, en sobre cerrado (documento A), de la documentación necesaria para acreditar la personalidad y justificar la capacidad de obrar y la solvencia técnica y económica del aspirante, siguiendo lo dispuesto en las Bases VI y VII, según se deduce de lo dispuesto en el artículo 85.1.b del RAE.

BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS Y ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA REPARCELACIÓN

Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE, antes de la primera publicación del edicto al que se refiere la Base anterior.

Dada la posibilidad de incluir un proyecto de reparcelación en el seno de las Alternativas Técnicas en competencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52.1 del RAE, tras la publicación del edicto, el postulante a agente urbanizador que pretenda presentar en el seno de la alternativa técnica un proyecto de reparcelación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la reparcelación, así como la expedición del certificado de dominio y cargas.

Igualmente, en cumplimiento del artículo 53.1.A)3º del RAE, con anterioridad a la publicación del anuncio de la ampliación del plazo que trae causa en la presentación de la alternativa técnica con proyecto de reparcelación de que se trate, se notificará formal e individualmente la incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación a las personas interesadas en la reparcelación a que se refiere el número 2 del artículo 42 del RAE. En la notificación y edictos que se efectúen se dará cumplimiento a lo dispuesto en la letra b) del número 4 artículo 119 del TRLOTAU, con la advertencia de que, si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS (DOCUMENTO C)

1. Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del Programa de Actuación urbanizadora, podrán presentar plica que comprenda propuesta de Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico-Económica, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia, e incluso se podrán presentar por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten proposiciones a las expuestas asumiendo el contenido de alguna de las presentadas.

Las Plicas se presentarán en sobre cerrado (documento C) dentro del plazo de diez días contado desde la finalización total del periodo de información pública referido en la Base XI.

En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de Convenio y una Proposición Jurídico-Económica a una misma Alternativa Técnica.

2. En el supuesto de que, quien presente plica, no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su plica deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora (documento A), acreditadas en la forma establecida en las presentes Bases.

Una vez finalizado el plazo de recepción establecido en el artículo 89.3 del RAE y en la Base IX, o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.

1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de las mismas o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo 89 del RAE. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

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. 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.

3. Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer las facultades previstas en los artículos 106.2 (solicitud de expropiación) y 108.4 (oposición justificada a la previsión de costes) del RAE en el mes siguiente a la fecha de apertura de plicas.

CAPÍTULO QUINTO: ADJUDICACIÓN DEL PAU Y ACTUACIONES POSTERIORES

BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

La terminación del procedimiento para la aprobación y adjudicación del Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta se desarrollará conforme al contenido del artículo 93 del RAE.

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

1. CON RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA (MÁXIMO 100 PUNTOS).

a) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada del ámbito de actuación y de su entorno (entre 0 y 30 puntos).

b) Mayor idoneidad de la ordenación alternativa a la reflejada en el PGOU, propuesta en el PERIM en relación a la mejora que se proponga sobre la ordenación vigente, de modo que aquellas propuestas de ordenación alternativa que se entienda no mejoran la ordenación vigente obtendrán 0 puntos y las que supongan una mayor mejora sobre la ordenación vigente obtendrán la puntuación máxima, asignando puntuaciones intermedias justificadamente a aquellas propuestas que, mejorando la ordenación vigente, no sean las óptimas de entre las presentadas (entre 0 y 20 puntos).

c) Mayor idoneidad técnica de las soluciones y materiales propuestos en el anteproyecto o proyecto de urbanización (entre 0 y 15 puntos).

c) Menores precios de la ejecución de la obra (entre 0 y 10 puntos). Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

• $P = 10 \times H/H1$, donde:

- P = número de puntos.

- H = menor precio propuesto por un participante en €.

- H1 = precio propuesto por el participante en €.

d) Aplicación de criterios de eficiencia ecológica en la ejecución de la obra (entre 0 y 10 puntos).

e) Presentación del proyecto de urbanización como parte de la alternativa técnica (se valorará con 10 puntos)

g) Mayores calidades en los acabados y materiales empleados (entre 0 y 5 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 Actuación urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público

Se asignará a este hecho un total de 13 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 13 \times H1/H$, donde:
- P = número de puntos.
- H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante en %.
- H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante en %.

b) Plazos más breves para la ejecución de las obras de urbanización:

Se asignará a este hecho un total de 13 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 13 \times H/H1$, donde:
- P = número de puntos.
- H = plazo más breve propuesto por un participante en meses.
- H1 = plazo propuesto por el participante en meses.

c) Mayor Garantía definitiva que ofrezca cada proponente. Se asignará a este hecho un total de 13 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 13 \times H1/H$, donde:
- P = número de puntos.
- H = mayor garantía definitiva propuesta por un participante en €.
- H1 = garantía definitiva propuesta por el participante en €.

d) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Se asignará un total de 12 puntos a quien deje abierta la modalidad de pago de cargas de urbanización.

e) Menor beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la urbanización. Se asignará a este hecho un total de 12 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 12 \times H/H1$, donde:
- P = número de puntos.
- H = menor beneficio propuesto por un participante en €.
- H1 = beneficio propuesto por el participante en €.

f) Otros compromisos de interés público adicionales, asumidos por el urbanizador a su costa. Se asignará a este hecho un total de 12 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 12 \times H1/H$, donde:
- P = número de puntos.
- H = mayor compromiso (valorado en €) propuesto por un participante.
- H1 = compromiso (valorado en €) propuesto por el participante.

g) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin mengua de la calidad, siempre que se justifique rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias. Se asignará a este hecho un total de 12 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 12 \times H/H1$, donde:
- P = número de puntos.

- H = menor importe de cargas propuesto por un participante en €.
- H1 = importe de cargas propuesto por el participante en €.

h) Mayores garantías de cumplimiento por inmediatez en el inicio de la actuación. Se asignará a este hecho un total de 11 puntos como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- $P = 11 \times H/H1$, donde:
 - P = número de puntos.
 - H = menor plazo de inicio de las obras propuesto por un participante en meses desde la aprobación del PAU.
 - H1 = plazo de inicio de las obras propuesto por el participante en meses desde la aprobación del PAU.

i) Cuando el urbanizador no vaya a realizar por sí mismo la ejecución de las obras, se valorará con 2 puntos que el aspirante se comprometa a seguir el procedimiento previsto en el artículo 104 del RAE en la selección del contratista que realice las obras.

Primeramente, los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo llevarán a cabo la ponderación de las diferentes alternativas técnicas presentadas, clasificando las plicas en sentido descendente, en primer lugar la de mayor puntuación acumulada.

Seleccionada la alternativa técnica, los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo procederán a valorar y puntuar el contenido de las diferentes proposiciones jurídico económicas presentadas en relación con la misma, proponiendo la adjudicación del programa en favor del licitador a quien corresponda la proposición jurídico económica de mayor puntuación.

BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.

1. Cuando no resulte adjudicataria la persona 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, a repercutir a los propietarios como gasto de urbanización, de los gastos justificados de redacción de dicha Alternativa, proyectos o estudios, así como de los demás que en su tramitación hubiere incurrido, a 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.

2. Asimismo, en el caso en que la persona que formuló la Alternativa Técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación urbanizadora no resulte adjudicataria de éste, aquella persona podrá subrogarse en la situación de la adjudicataria elegida, asumiendo y asegurando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a ésta. La subrogación deberá solicitarse al Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

La formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se realizará según lo dispuesto en el artículo 97 del RAE.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos legales necesarios.

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 XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente el proyecto de urbanización y el de reparcelación, salvo que alguno de ellos, o ambos, ya formasen parte de la Alternativa Técnica.

BASE XIX. OTRAS OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

El agente urbanizador deberá asumir el coste de todos los anuncios realizados por el Ayuntamiento de Cuenca para la tramitación del PAU.

En base a lo dispuesto en el art. 182 del RAE, la propuesta de Convenio debe señalar el plazo de garantía de las obras a que se obliga el urbanizador, que no podrá ser inferior a un año a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del acta de recepción (o desde el día siguiente a aquél en que la recepción se produzca tácitamente).

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

El inicio de la ejecución material de las obras de urbanización deberá producirse dentro del primer año de vigencia del PAU, a contar desde la firma del Convenio.

Según establece el art. 105 del RAE, las obras se iniciarán con la suscripción del acta de replanteo, y esta no podrá producirse hasta la aprobación del proyecto de urbanización y la contratación de las obras, ni antes de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, salvo que lo acepte el urbanizador y las obras a que se refiera se desarrollen en suelos con disponibilidad asegurada (y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 45.4 en relación al artículo 62, ambos del RAE).

La conclusión de la urbanización debe producirse en el plazo establecido en el Convenio y, en todo caso, antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obra expedido por la dirección facultativa de las mismas. El plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Artículo 75.b del RAE).

La recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento del acta de recepción de las obras ejecutadas (art. 182 RAE).

BASE XXI. PENALIZACIONES.

Sin perjuicio de lo anterior, si el agente urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (artículo 1141.d del RAE) con pérdida de la garantía definitiva, o por la imposición de penalidad del 0,60 euros por cada día de retraso del precio de adjudicación del Programa.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, IVA excluido, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

BASE XXII. MODIFICACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

1. Por razones de interés público se podrán llevar a cabo modificaciones de la alternativa técnica aprobada, manteniendo la vigencia del PAU, siempre y cuando las mismas no supongan una modificación en el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de más de un 20% y no se introduzcan nuevos precios unitarios no previstos en el PAU aprobado (en coherencia con lo previsto en el artículo 204 de la LCSP).

En el procedimiento de aprobación de la modificación del documento de planeamiento o del proyecto de urbanización, se habrá de acreditar la concurrencia del interés público que motive la modificación.

2. No se trata por tanto de un supuesto de revisión de precios ni de retasación de cargas, si no de modificación de la documentación técnica, con los consiguientes cambios, en su caso, en las mediciones del proyecto de urbanización, que se reflejarán en una modificación de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, siempre y cuando no se introduzcan nuevos precios unitarios.

3. Las modificaciones de la Alternativa Técnica que por interés público se aprueben, habilitarán por tanto a repercutir a los propietarios los costes derivados del nuevo presupuesto de las obras que resulte, pero en ningún caso será posible incrementar el beneficio del urbanizador, que permanecerá invariable, ni alterar los precios unitarios aprobados en el PAU.

BASE XXIII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

1. El Convenio se entenderá cumplido con la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez que el agente urbanizador haya procedido a su total cumplimiento, cosa que sucede con la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, debiendo procederse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136 del TRLOTAU y en los artículos 181 y 182 del RAE.

3. El plazo de garantía de las obras de urbanización será el establecido en el Convenio, con el mínimo fijado en la normativa de Contratación del Sector Público y en el RAE (1 año; art. 243.3 LCSP y art. 182.4 RAE).

BASE XXIV. RESOLUCIÓN.

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

BASE XXV. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento de Cuenca ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los convenios y contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU.

BASE XXVI. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y MODO DE IMPUGNACIÓN.

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.

Siendo estas Bases una disposición administrativa de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa, por lo que se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.”

Contra esta disposición administrativa de carácter general, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del anuncio de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia Cuenca y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-la Mancha con sede en Albacete. Sin perjuicio de todo lo anterior se podrá interponer cualquier otro recurso que se considere oportuno.

Cuenca, 20 de febrero de 2019.-

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.-

Fdo.: Julián Huete Cervigón.
