

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA**

ÍNDICE:

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN	3
BASE I. OBJETO DE LAS BASES.....	3
BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.....	3
BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.	3
CAPÍTULO SEGUNDO: CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS DE PAU.....	16
BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.	16
BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.....	17
CAPÍTULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS.....	20
BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.	20
BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.....	20
BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.	22
CAPÍTULO CUARTO: PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS PROPUESTAS	23
BASE IX. CONTENIDO Y MOMENTO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS	23
BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	24
BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y	

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (DOCUMENTO A) Y DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS EN COMPETENCIA (DOCUMENTO B)	24
BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS Y ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA REPARCELACIÓN	26
BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS (DOCUMENTO C)	26
BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.	27
CAPÍTULO QUINTO: ADJUDICACIÓN DEL PAU Y ACTUACIONES POSTERIORES	28
BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	28
BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.	31
BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.	31
BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.	32
BASE XIX. OTRAS OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR	32
BASE XX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	32
BASE XXI. PENALIZACIONES.	33
BASE XXII. MODIFICACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA	33
BASE XXIII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.	34
BASE XXIV. RESOLUCIÓN.	34
BASE XXV. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.	34
BASE XXVI. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y MODO DE IMPUGNACIÓN.	34

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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, aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril.

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 1/2023, de 28 de Febrero (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.

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO**

CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

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:

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1990							
FICHA DE U.E.							
DENOMINACIÓN: CASILLA DE SAN JOSÉ	U.E.: 21						
<p>SUPERFICIE TOTAL: 22.250 m²</p> <p>CESIONES MÍNIMAS:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Red Viaria:</td> <td style="text-align: right;">6.815 m²</td> </tr> <tr> <td>Espacios Libres:</td> <td style="text-align: right;">4.998 m²</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td style="text-align: right;">169 m²</td> </tr> </table> <p>TOTAL CESIONES: 11.982 m²</p>		Red Viaria:	6.815 m²	Espacios Libres:	4.998 m²	Equipamientos:	169 m²
Red Viaria:	6.815 m²						
Espacios Libres:	4.998 m²						
Equipamientos:	169 m²						
SUPERFICIE LUCRATIVA: 33.375 m²							
OBJETIVOS: Conexión con viario local de PERI y vía de servicio, manteniendo rasantes de la CN-320 y viarios locales de borde del PERI.							
<p>PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle</p> <p>SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación</p> <p>INICIATIVA: Privada</p> <p>PROGRAMACIÓN: I cuatrienio</p>							
<p>OBSERVACIONES:</p> <p>Altura máxima V plantas</p> <p>Superficie ocupación 10.265 m²</p> <p>Ordenanza 4 grado 1, edificación en bloque abierto</p>							

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 11.985m²s, 6.815m²s para viario y 5.170m²s

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

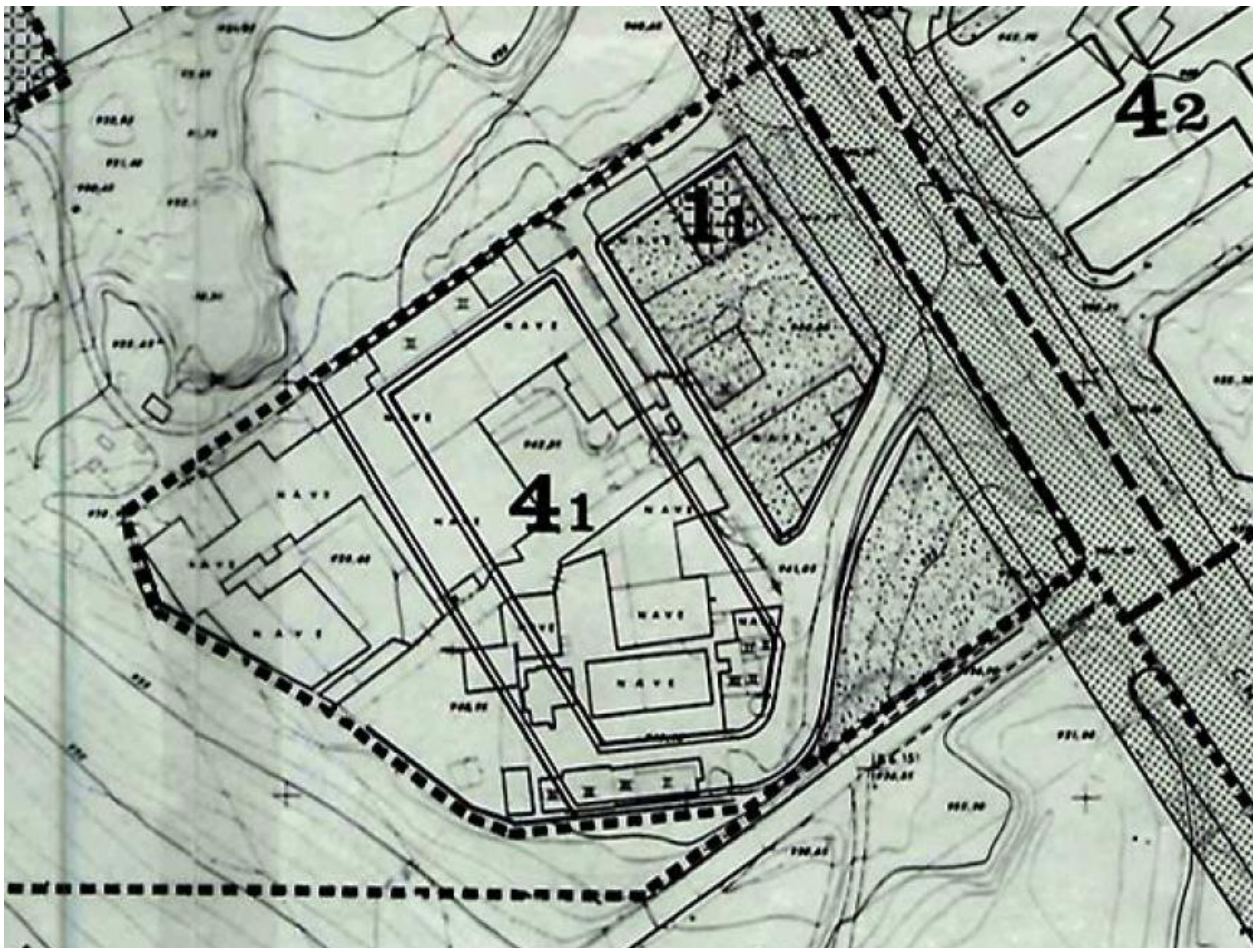
para equipamientos y zonas verdes.

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.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.



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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**



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

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

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO QL-25	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Equipamiento en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO I	SUPERFICIE m ² 169
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO UE-21		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada	INICIATIVA PROYECTO Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO ---	
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN ---	
COSTE TOTAL ---		

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO EL-45	HOJA PLANO 0-6_s	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Espacio libre en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO I	SUPERFICIE m ² 3.025
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO UE-21		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada	INICIATIVA PROYECTO Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO ---	
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN ---	
COSTE TOTAL ---		

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO EL-46	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Espacio libre en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO I	SUPERFICIE m ² 1.973
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO UE-21		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada	INICIATIVA PROYECTO Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO ---	
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN ---	
COSTE TOTAL ---		

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

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

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO VL-123	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Viario en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO I	SUPERFICIE m ² 1.498
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO UE-21		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada	INICIATIVA PROYECTO Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO ---	
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN ---	
COSTE TOTAL ---		

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

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

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO VL-125	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Viario en UE-21		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO I	SUPERFICIE m ² 2.237
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO UE-21		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada	INICIATIVA PROYECTO Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Junta de Compensación		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO ---	
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN ---	
COSTE TOTAL ---		

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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).

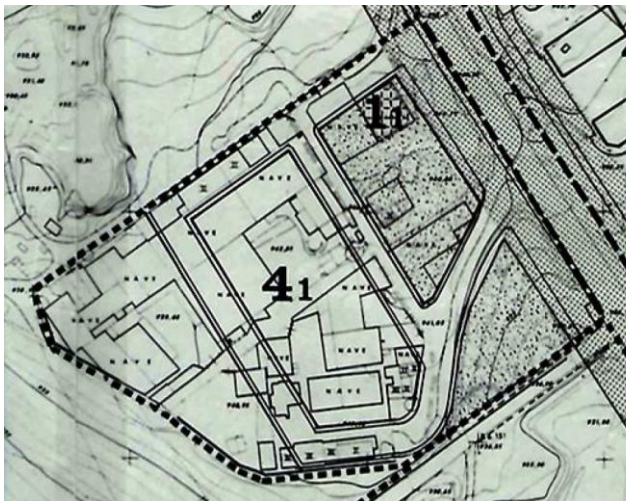
Por tanto, las superficies correctas de la ficha, una vez subsanados los errores materiales, serían:

CESIONES:

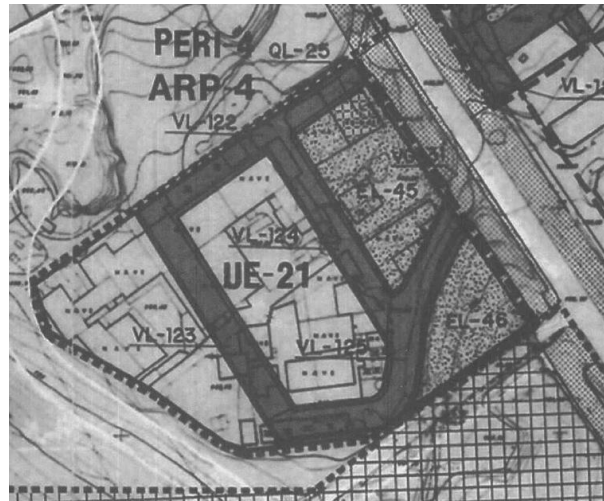
Red viaria:	6.815m ² s
Espacios Libres:	4.852m ² s
Equipamientos:	318m ² s
TOTAL CESIONES:	11.985m²s

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.

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**



Fragmento del plano 5, hoja 5 de 7



Fragmento del plano 6, hoja 5 de 7

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,

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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 rectificados 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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

f) En su caso, el compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del TRLOTAU, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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, podrá en la proposición jurídico-económica 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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

podrán acreditarse por contar con ella el equipo técnico adscrito al contrato) exigibles por la 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.

La prueba de no estar incurso en prohibiciones para contratar se realizará mediante declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

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 uno o varios de los siguientes medios:

a. Curriculum Vitae que incluya relación de los principales servicios o trabajos realizados relacionados con el planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística.

b. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO

CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.

empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.

c. Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.

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

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

f. 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.

g. Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

La solvencia técnica se entenderá acreditada cuando de la documentación anteriormente referida, se deduzca que se cumplen los siguientes extremos:

A. Que el equipo redactor cuenta al menos con un Arquitecto especializado en urbanismo, un Ingeniero de Caminos y un licenciado en Derecho especializado en urbanismo.

B. Que entre todos los miembros del equipo redactor se hayan redactado al menos tres proyectos de urbanización, tres proyectos de reparcelación, tres proposiciones jurídico económicas y tres propuestas de convenio urbanístico, todos ellos en el seno de PAUs, que estén definitivamente aprobados, en el referido plazo de 10 años.

En caso de falta de concurrencia, el órgano de contratación podrá admitir equipos redactores que no alcancen estos criterios de solvencia técnica.

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

-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 del empresario y del personal técnico adscrito al contrato sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la redacción de figuras de planeamiento, gestión y ejecución 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 obras de urbanización), referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado por el órgano de contratación.

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 Urbanizador, salvo que se pretende la ejecución de las obras de urbanización directamente por él mismo, en cuyo caso se exigirá la clasificación que corresponda conforme establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y sus reglamentos de desarrollo."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 por importe de 6.000€, según se deduce del artículo 88.1 y del 97 del RAE. En el momento de

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

presentación de la primera documentación que aporte el aspirante, y junto a ella, se habrá de acreditar la constitución de la garantía provisional.

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 Propositiones 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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

DOCUMENTO B: Alternativa Técnica en competencia a la presentada en el inicio del

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

(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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

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).

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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 técnica** de las soluciones y materiales propuestos en el anteproyecto o proyecto de urbanización (entre 0 y **30 puntos**).

c) **Menores precios de la ejecución** de la obra (entre 0 y **10 puntos**).

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**)

f) Mayor **idoneidad de la ordenación alternativa** a la reflejada en el PGOU, en su caso propuesta en el PERI o estudio de detalle, y 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 **5 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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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 **40 puntos** como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- **$P = 40 \times H1/H$, donde:**

- o P = número de puntos.

- o H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante en %.

- o 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 **15 puntos** como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

- **$P = 15 \times H/H1$, donde:**

- o P = número de puntos.

- o H = plazo más breve propuesto por un participante en meses.

- o H1 = plazo propuesto por el participante en meses.

c) Mayor Garantía definitiva que ofrezca cada proponente. Se asignará a este hecho un total de **10 puntos** como máximo.

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

- o P = número de puntos.

- o H = mayor garantía definitiva propuesta por un participante en €.

- o 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 **9 puntos**

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

a quien deje abierta la modalidad de pago de cargas de urbanización.

e) **Menor beneficio empresarial** del urbanizado por la promoción y gestión de la urbanización. Se asignará a este hecho un total de **5 puntos** como máximo.

• **$P = 5 \times H/H1$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = menor beneficio propuesto por un participante en €.

o 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 **5 puntos** como máximo.

• **$P = 5 \times H1/H$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = mayor compromiso (valorado en euros) propuesto por un participante.

o H1= compromiso (valorado en euros) propuesto por el participante.

g) **Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios**, sin mengua de la calidad, reflejado en un menor coeficiente de retribución al urbanizador. Se asignará a este hecho un total de **5 puntos** como máximo.

• **$P = 5 \times H/H1$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = menor coeficiente (en %) de pago en especie propuesto por un participante.

o H1 = coeficiente (en %) de pago en especie propuesto por el participante.

h) **Mayores garantías de cumplimiento por inmediatez en el inicio** de la actuación. Se asignará a este hecho un total de **3 puntos** como máximo. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

• **$P = 3 \times H/H1$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = menor plazo de inicio de las obras propuesto por un participante en meses desde la aprobación del PAU.

o H1 = plazo de inicio de las obras propuesto por el participante en meses desde la aprobación del PAU.

i) **Menores plazos de edificación** de solares destinados a vivienda protegida que, en su caso, correspondan al urbanizador como retribución por su labor. Se asignará a este hecho un total de **3 puntos** como máximo.

• **$P = 3 \times H/H1$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = plazo más breve propuesto por un participante en meses.

H1 = plazo propuesto por el participante en meses.

j) **Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida** de los solares que, en su caso, correspondan al urbanizador. Se asignará a este hecho un total de **3 puntos** como máximo.

• **$P = 3 \times H1/H$, donde:**

o P = número de puntos.

o H = mayor compromiso (en m2c) propuesta por un participante.

o H1= compromiso (en m2c) propuesta por el participante.

K) Cuando el urbanizador no vaya a realizar por si 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 obra.

La suma total de los puntos de la Plica representará el 50% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación."

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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 dichas alternativas, 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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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 141.d del RAE) con pérdida de la garantía definitiva, o por la imposición de penalidad del 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 25% del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

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

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 DEL SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DEL PGOU DE CUENCA.**

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.

Cuenca, Febrero de 2024.