



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 155, fecha: miércoles, 16 de Agosto de 2023

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA TORRE

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES DE ORDENACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE UN NUEVO SECTOR DENOMINADO SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

**2895**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de mayo de 2023, adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

«PRIMERO. Aprobar inicialmente las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la zona descrita, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal.

SEGUNDO. Someter dichas Bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://villanuevadelatorre.sedelectronica.es/info.0> »

La propuesta de bases se sometió a información pública mediante su publicación en



el Boletín Oficial de Guadalajara n.º 115 el 20 de junio de 2023, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 115 de 19 de junio de 2023 y en el Tablón de Anuncios Municipal, durante treinta días.

Durante el trámite de publicidad preceptiva, no se presentaron alegaciones ni sugerencias, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 apartado c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 86.3 del del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el acuerdo municipal de aprobación inicial se entiende definitivo.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 86.4 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Anexo al presente anuncio se procede a publicar el contenido íntegro de la propuesta de bases de ordenación para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora de un nuevo sector denominado sector industrial SI-03 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la torre (Guadalajara).

Asimismo, en aplicación del referido precepto, se señala que la presente publicación conlleva la apertura del trámite a que se refiere el artículo 87.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística artículo siguiente.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los propios acuerdos, con la advertencia de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

#### ANEXO

**BASES DE ORDENACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE UN NUEVO SECTOR DENOMINADO SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GUADALAJARA).**



## -ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO.- INTRODUCCIÓN	1
Base I.- Objeto de las Bases	1
Base II.- Régimen Jurídico	2
Base III.- Delimitación del ámbito espacial del PAU/PP, ordenación urbanística aplicable y estructura de propiedad	2
CAPÍTULO SEGUNDO.-CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES	5
Base IV.- Prescripciones técnicas mínimas de las Alternativas técnicas	5
Base V.- Prescripciones técnicas mínimas de las Propuestas de Convenios urbanísticos y de las proposiciones económicas	10
CAPÍTULO TERCERO.-CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES	13
Base VI.- Capacidad para ser agente urbanizador	13
Base VII.- Solvencia técnica y financiera	15
CAPÍTULO CUARTO.-PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA	16
Base VIII. Inicio	16
Base IX. Procedimiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora	16
Base X. Información pública	16
Base XI. Aviso a los afectados	17
Base XII.- Alternativas Técnicas de PAU y proposiciones jurídico económicas	18
Base XIII. Presentación de alternativas técnicas (sobre A)	19
Base XIV. Presentación de proposiciones Jurídico-Económicas (sobre B) y de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (sobre C)	20
Base XV. Apertura de plicas	20
Base XVI. Procedimiento simplificado o de impulso particular	20
Base XVII. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta	21
CAPÍTULO QUINTO.- ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES	24
Base XVIII. Criterios de adjudicación de los programas	24
Base XIX. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora	29
Base XX.- Instrumentos urbanísticos a formular por el agente urbanizador	31
Base XXI.- Cesión de la condición de agente urbanizador	31
Base XXII. Informe de evaluación ambiental	31
Base XXIII. Plazo de realización de actuaciones y de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora	32
Base XXIV. Penalizaciones	34
Base XXV. Cumplimiento del Convenio	34
Base XXVI. Suspensión	35
Base XXVII. Resolución	35
Base XXVIII. Prerrogativas de las Administración	37
Base XXIX. Jurisdicción Competente	37
Base XXX. Contratación obras de urbanización	37
Base XXXI. Modos de impugnación de las Bases	39
ANEXO 1. MODELO DE TEXTO AVAL BANCARIO GARANTÍA DE PROMOCIÓN	40

## CAPÍTULO PRIMERO.- INTRODUCCIÓN

### Base I.- Objeto de las Bases.

El presente documento de propuesta de Bases tramitado por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SI-03.

Así como desarrollar el ámbito propuesto en la Consulta previa de viabilidad aprobada por el Pleno de Villanueva de la Torre de 26 de enero de 2023, aprobación que conforma los antecedentes administrativos y urbanísticos de estas Bases.

Determinándose en base al Acuerdo PRIMERO de la aprobación plenaria:

“Declarar la viabilidad de la transformación urbanizadora del suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre, para el desarrollo del nuevo sector industrial SI-03”.



Plano delimitación PROPUESTA nuevo Sector SI-03. Villanueva de la Torre.

#### Base II.- Régimen Jurídico.

El presente documento de propuesta de Bases se rige por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, (en adelante TRLOTAU), los Reglamentos que lo desarrollan y, en concreto: Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004; por el Reglamento de Actividad de Ejecución (RAETRLOTAU), así como y supletoriamente, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; por la normativa de Contratación del Sector público, en particular la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE Y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP) y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas e igualmente es de aplicación la Ley 7/1985 de 2 de abril de Reguladora de Bases de Régimen Local. También será



de aplicación la normativa urbanística y técnica vigente en el momento de su aplicación, así como el POM de Villanueva de la Torre.

Base III.- Delimitación del ámbito espacial del PAU/PP, ordenación urbanística aplicable y estructura de propiedad.

#### 1.-Descripción física.

El sector propuesto tiene una superficie de aproximadamente 343.0000 m<sup>2</sup> (34 Ha.) de Suelo Rústico de Reserva, así clasificado en el vigente Plan de Ordenación Municipal del municipio, de uso agrícola, incluyendo parte de las parcelas del Polígono 1 del catastro de rústica en los parajes conocidos como Valdebrid y La Perla, tal y como se refleja en el documento gráfico correspondiente, con una altitud media de 691 metros sobre el nivel del mar.

El Sector limita:

- al Noreste con la carretera GU-102, clasificada como Sistema General Viario en el POM actual.
- al Noroeste con el Suelo Urbano de uso residencial y zona de equipamientos municipales (parque El Mirador y con el Recinto Ferial), y el sistema general dotacional viario, SG-V-18 adscrito al sector residencial R-5 ;
- al Suroeste con la Raya del Término Municipal de Meco (Comunidad de Madrid),
- al Sureste con el Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección (clasificado en el vigente POM Suelo Rústico de Especial Protección por Vegetación, Paisaje y Cauces).

La delimitación de los terrenos propuesta se basa fundamentalmente en criterios de sostenibilidad tanto económicos, como sociales y medioambientales, así como de un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes en el municipio.

Esta delimitación permitirá ampliar la oferta de suelo Industrial del municipio de Villanueva de la Torre, complementando y dando respuesta a la demanda existente actualmente de suelo industrial destinado a las actividades de logística y almacenaje.

La conveniencia de la localización se refuerza así mismo por la presencia de la carretera GU-102 que conecta con Azuqueca en el corredor del Henares.

#### 2. Ordenación urbanística aplicable.

Para la conformación del Sector urbanizable industrial SI-03 se debe reclasificar el suelo rústico del vigente POM. Este hecho supone una modificación de la ordenación estructural definida en el artículo 19 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU.



La innovación de la Ordenación Urbanística (OU) establecida por el presente POM se efectuará mediante modificación de éste (no se trata de revisión toda vez que no es una consideración general sino puntual de instrumento de planeamiento general). Realizándose la modificación en los términos previstos en los artículos 39 y 41 inclusive del TRLOTAU y 117 a 122, ambos inclusive, del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, concretamente (RPTRLOTAU).

En este sentido y en cuanto a tramitación se refiere, se tomará de referencia el artículo 39 del TRLOTAU: El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes, apartado 1:

“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17”.

Consecuentemente, la modificación del vigente POM se llevará a cargo a través de Plan Parcial de Mejora.

En cualquiera de los casos se podrá redactar Ordenanza/s específica/s de Plan Parcial.

Habiéndose fijado en el contexto de la aprobación por el Pleno de fecha 26 de Enero de 2023 de la Consulta previa de viabilidad y derivado del informe del técnico municipal de fecha 17 de enero de 2023, los siguientes parámetros urbanísticos para el nuevo Sector SI-03 :

- Edificabilidad máxima por metro cuadrado de Suelo bruto: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento tipo por metro cuadrado de Suelo bruto: 0,40 uu.aa/m<sup>2</sup>s
- Uso global mayoritario: Industrial almacén-logístico.

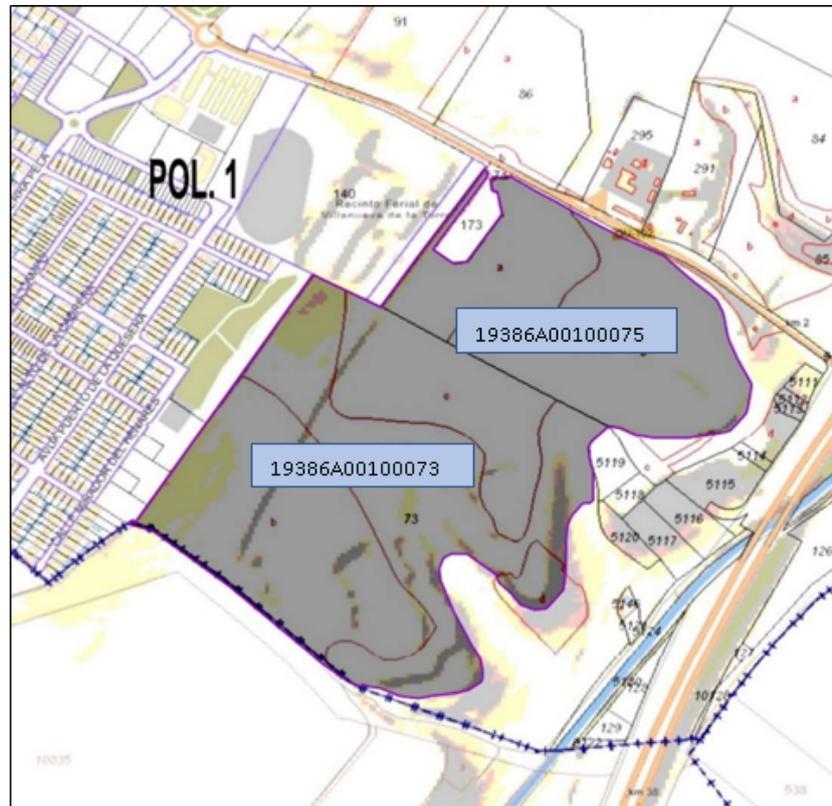
El Sector Industrial SI-03 constituye un área de reparto única, quedando conforme a lo establecido en el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU justificado el aprovechamiento tipo en relación con otras áreas de reparto comparables, como es el sector SI-01 con el que no existen diferencias.

Finalmente deberá quedar plenamente garantizada la adecuada conexión e integración del sector con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

### 3.- Estructura de propiedad.

La Estructura de la Propiedad está fragmentada en 2 parcelas privadas del polígono 1 del catastro de rústica de Villanueva de la Torre. Se adjunta a continuación cuadro de parcelas catastrales afectadas por la presente modificación:

POLÍGONO	PARAJE	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
1	VALDEBRID	073	19386A001000730000SM
1	LA PERLA	075	19386A001000750000SK



Fuente: Dirección General del Catastro. E: 1/7.500.

## CAPÍTULO SEGUNDO.-CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Base IV.- Prescripciones técnicas mínimas de las Alternativas técnicas. Alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.

La Alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 RAERLOTAU, a saber:

a) Documento que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, y adecuación de esta a los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del art. 76 del RAERLOTAU, o modifique la determinada por el planeamiento, como establecen los artículos 54.3 y 56.3 b) TRLOTAU.

En tanto que se prevé la ejecución del Sector por gestión indirecta será el PPM la figura de planeamiento que modificará el POM en los términos antes señalados. En su redacción se tendrán en cuenta como parámetros que deberá contener:

- El trazado de las comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con los sistemas generales.
- La división en zonas de ordenación urbanística señalando usos



pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

- El desarrollo en una única unidad de actuación del ámbito.
- La fijación de reservas de dotaciones públicas de acuerdo a los estándares del artículo 31 TRLOTAU.
- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, jardinería y pavimentación.

Debiéndose estar a efectos de contenido y documentales igualmente al régimen establecido en el RPTRLOTAU, esto es:

Artículo 56.-Determinación de los Planes Parciales Artículo 57.- Límites

Artículo 58 y ss.- Documentación mínima que han de tener los Planes Parciales.

Artículo 64.- Documentación Adicional de los Planes Parciales de Mejora. Artículo 117.- Innovación de la Ordenación Urbanística.

Artículo 120.- Condicionantes.

Artículo.- 121.- Documentación

Además de tener en cuenta el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

El Plan Parcial de Desarrollo o Mejora incluirá los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial. Así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar. En concreto para el desarrollo del nuevo Sector:

a) Informe de Sostenibilidad económica (art 30.3 TRLOTAU).

b) Documentación ambiental de Planes y programas y de proyectos si se presenta Proyecto de Urbanización, tal y como establece la legislación sectorial.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, pero cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

2. Descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora, concretadas en nueva infraestructura eléctrica consistente en la realización de un anillo eléctrico de media



tensión desde la subestación transformadora existente, que permita conectar los sectores urbanizables SI-01, SI-03, R-1, R-2, R-3 y R-4 a la ST Villanueva de la Torre, conforme al esquema que se adjunta a continuación. Así como los trabajos para la reforma y ampliación de la ST Villanueva de la Torre para instalación de un segundo transformador de 132/20 kV de 40 MVA, incluyendo el propio transformador y sus posiciones de 132kV y 20 kV.

3. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengan establecidos por el Plan o por el Programa.

4. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

5. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

6. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

7. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; un anteproyecto de la solución técnica propuesta para la conexión desde la subestación eléctrica con los sectores I-3, I-1, R-1, R-2, R-3 y R-4 así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

c) Potestativamente la Alternativa Técnica incluirá: el Proyecto de urbanización tendrá los contenidos mínimos del artículo 111.2 TRLOTAU y 100 y 101 del RP TRLOTAU, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, pero cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

El Proyecto de urbanización incluirá igualmente la documentación ambiental, lo que hará innecesaria la aportación del documento al que se alude en la letra b) anterior.

El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera reseñados en las Bases y la Ley, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación se entiende implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el art.



104.2 RAELOTAU siendo innecesario el proceso de selección de contratista, cumpliendo para la obtención de este beneficio el requisito de haber presentado la Alternativa Técnica propia.

d) La Alternativa técnica también podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística: potestativamente el Proyecto de reparcelación.

Deberán tener en cuenta para la redacción de los documentos técnicos que conforman la alternativa técnica, las ordenanzas y pliegos municipales de tal carácter, documentos que son públicos y de general conocimiento disponibles en el Ayuntamiento y publicaciones oficiales,

En cualquiera de los casos se podrá redactar Ordenanza/s específica/s de Plan Parcial de Mejora.

#### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA (OE)

a) Estándares de calidad urbana

Serán los del artículo 31 del TRLOTAU.

b) Infraestructuras.

Dado que el Sector SI-03, es un nuevo Sector del POM, debe resolver la conexión del mismo con las infraestructuras de dotaciones y servicios urbanos necesarias para que adquiera funcionalidad.

Así mismo el Sector de conformidad con las prescripciones del Ayuntamiento asumirá con cargo al sector la ejecución de una nueva infraestructura eléctrica consistente en la realización de un anillo eléctrico de media tensión desde la subestación transformadora existente, que permita conectar los sectores urbanizables SI-01, SI-03, R-1, R-2, R-3 y R-4 a la ST Villanueva de la Torre, conforme al esquema que se adjunta a continuación.





Así como los trabajos para la reforma y ampliación de la ST Villanueva de la Torre para instalación de un segundo transformador de 132/20 kV de 40 MVA, incluyendo el propio transformador y sus posiciones de 132 kV y 20 kV.

El Proyecto Ejecutivo de Urbanización/ejecución se redactará y presentará en el plazo máximo de 3 meses desde la firma del Convenio por el que perfeccione la aprobación y adjudicación del PAU para su aprobación, y se ejecutarán antes de la finalización de la obra urbanizadora del ámbito.

En cuanto a Infraestructuras de comunicaciones el nuevo sector permitirá conectarse con la Autovía A-2, mediante la interconexión de la carretera GU-102 y la CM-1008a, que conecta con Azuqueca de Henares y resto de sectores industriales y logísticos situados en el área de influencia a largo del eje de la A-2. De esta manera, la ordenación detallada que se plantee deberá tener en cuenta la conexión del sistema viario interior del nuevo ámbito con el sistema General Viario S.G.V.19 del POM, previsto y adscrito al Sector SI-01, discurriendo por este último y que enlaza con un sistema general viario ya ejecutada de conexión con la CM-1008a, de tal forma que se distribuya el tráfico generado, evitando saturar las redes viarias existentes y más concretamente la GU-102. Por tanto, el nuevo Sector industrial SI-03, deberá resolver de manera funcional los accesos al mismo con la carretera GU-102.

c) Sistemas Generales exteriores adscritos al nuevo Sector Industrial SI-03.

El nuevo sector no cuenta con ningún Sistema General Externo adscrito al mismo, al tratarse de un sector de nueva creación, no contemplado en el POM actual.

d) Sistemas Generales interiores del nuevo Sector Industrial SI-03.

Conforme a lo señalado en el informe del Servicio de Infraestructuras Provinciales recabado respecto de la consulta previa de viabilidad previa, y teniendo en cuenta que el límite del sector coincide con el SSGG viario ya previsto en el POM actual (coincidente con la traza de la carretera GU-102), y en orden a lo establecido en la Disposición Final Primera, punto 3 del TRLOTAU, deberán clasificarse como Sistema General de Infraestructuras los terrenos incluidos dentro del sector correspondientes al dominio público (3m.) y zona de servidumbre (8 m.) de la GU-102, adscribiéndose los mismos al nuevo ámbito, al objeto de su obtención.



Base V.- Prescripciones técnicas mínimas de las Propuestas de Convenios urbanísticos y de las proposiciones económicas.

Las propuestas de Convenios y la Proposición Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 76 RAETRLTAU, a saber:

#### 1.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO. - Contenido

El artículo 110.4.2 del TRLOTAU, determina la obligación de que el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) en gestión indirecta (como es este caso) incluya entre su documentación una propuesta de Convenio Urbanístico, que ha de servir para formalizar la adjudicación de dicho P.A.U. (Art. 122.8) y que deberán suscribir el adjudicatario, la Administración actuante y aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución y las disposiciones relativas a su modo de retribución, donde se harán constar las condiciones, compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos del artículo 13 RAETRLTAU, así como, en su caso compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigible para los actos de ejecución de las mismas, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral. En ningún caso podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente lo dispuesto en normas imperativas, legales reglamentarias, incluidas las de planeamiento territorial y urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes obligaciones o prestaciones adicionales más o menos gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del TRLOTAU o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se



encuentren en vigor.

## 2.-PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA. - Contenido.

### 2.1.- Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

2.2.- Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del RAELOTAU, identificando, al menos el Presupuesto de la Contrata de las obras de urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAELOTAU no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

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 de este Reglamento.

2.3.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tengan contrato suficiente y hayan de quedar 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.

2.5.- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente urbanizador o los propietarios.

2.6.- Fijación del coeficiente de canje considerado como parte alícuota expresada en tanto por uno y tanto por ciento de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al agente urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en especie, con aprovechamiento.

2.7.- Precio del suelo a efectos de canje: aplicable cuando proceda a la retribución con aprovechamiento.

Tanto la determinación del coeficiente de canje como del precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

2.8.- Garantía, como mínimo de un 7% de los gastos de urbanización (exento IVA) prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador. Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la



obligación de ampliar la garantía prestada. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

La garantía deberá presentarse en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 110.3 d) TRLOTAU (seguro de crédito y caución, garantía financiera-aval bancario o en garantía real-mediante la constitución de hipoteca en favor de la Administración Actuante sobre un suelo). En caso de aval se adjunta en estas Bases como Anexo 1 Modelo de aval.

2.9.- Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias, justificando en su caso la disponibilidad de aquel de los terrenos de éstas, cualquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

2.10.- 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.

### CAPÍTULO TERCERO.-CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES.

Base VI.- Capacidad para ser agente urbanizador.

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, todas aquellas personas naturales o jurídicas, españolas y extranjeras; en el caso de las naturales que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y en el de las jurídicas que legalmente hayan sido constituidas. En ambos casos, que no estén comprendidas en ninguna de las excepciones previstas en la normativa aplicable, sean o no propietarios de terrenos en el ámbito afectado, y estén clasificados o reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en estas Bases, por el TRLOTAU, y supletoriamente por la normativa de Contratación del Sector Público.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación urbanizadora, ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo 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.

Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante su solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

1.- La capacidad de obrar del empresario se acreditará en la forma prevenida en el artículo 84 LCSP, esto es:

a.- La de los empresarios individuales mediante copia auténtica del DNI o, en su caso, el documento que haga sus veces.



La de los empresarios que fueran personas jurídicas presentando la escritura de constitución o de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, presentarán la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

b.- La de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente de acuerdo, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias de aplicación.

c.- La de los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática permanente de España en el Estado correspondiente o de la oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Documentos acreditativos de la representación. Cuando la proposición no esté firmada por los licitadores, se deberá incluir el poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la proposición junto a una copia auténtica del documento nacional de identidad del apoderado o de los apoderados.

Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión temporal con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora hasta su finalización, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados, que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Además, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyen y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora.

En los casos en que varias empresas concurren agrupadas en una unión temporal, deberán aportar, además, un documento, que podrá ser privado, en el que, para el caso que resulten adjudicatarios, se comprometan a constituirlo. Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan como representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellas corresponda en la UTE. En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora aquellos sujetos que estén incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público.

Los licitadores extranjeros presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano.



Todos los licitadores deberán indicar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y de fax.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar, reguladas en el artículo 71 de la LCSP podrá realizarse:

a.- Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b.- Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

Base VII.- Solvencia técnica y financiera.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios, artículo 88 LCSP:

1. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluyan importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante actas o certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario sea una Administración pública o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una relación del empresario.

2. Indicación mediante declaración del personal técnico o de las unidades técnicas, Integradas o no en la empresa licitadora, en este último caso con los que ésta celebre acuerdos para la prestación del servicio, para la ejecución de la actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad, acompañados de la documentación correspondiente.

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

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

5. Declaración sobre la plantilla media anual y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

6. Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico integrado o no en la empresa, del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

B) Solvencia económica y financiera.



La solvencia económica y financiera establecida en el artículo 87.1 a) LCSP podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

1. Compromiso de suscripción de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe de un 8% del presupuesto de ejecución material que finalmente resulte de la obra.
2. Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior por importe a un 8% del presupuesto de ejecución material que finalmente resulte de la obra.

#### CAPÍTULO CUARTO.-PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA.

##### Base VIII. Inicio.

El procedimiento para la presentación de Alternativas técnicas y demás documentación integrante del programa se ajustará a lo previsto en los artículos 85 y 94 RAETRLTAU.

##### Base IX. Procedimiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

- 1.- El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por el TRLOTAU, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el Municipio de Villanueva del Torre (Guadalajara).
- 2.- La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

##### Base X. Información pública.

1.- Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, (artículo 87.1 del RAETRLTAU), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de veinte días para la formulación de Alternativas Técnicas, que se anunciará mediante edictos publicados, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación, comenzando a correr dicho plazo a partir del día siguiente al de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la Alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual a los exclusivos efectos de información pública se ampliará al que señale la legislación ambiental art 120.5 TRLOTAU, 87.1 RAETRLTAU, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.



En dichos edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la Información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará la fecha de publicación del el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se identificará al promotor de la actuación.
- d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objetivo de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigente.
- e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia Alternativa Técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 del RAETRLOTAU.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar Su participación incoándose el expediente de expropiación.

2.- El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales en los supuestos establecidos en el artículo 88 RAETRLOTAU.

Base XI. Aviso a los afectados.

Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del anuncio, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAETRLOTAU. La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Se considerará titular a quien con ese carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad. La Administración Actante, o en su caso el proponente de la Alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la



actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto. La notificación contendrá la misma información del edicto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que durante el periodo de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta.

Base XII.- Alternativas Técnicas de PAU y proposiciones jurídico económicas.

Sólo se podrá presentar una única Alternativa técnica de PAU por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del PAU que finalmente resulten aprobadas.

Las Alternativas técnicas se presentarán a la vista acompañadas de la documentación pertinente.

Si durante los 10 primeros 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 porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de las determinaciones que integran las alternativas, el plazo de 20 días anterior quedará prorrogado por 20 días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado.

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 periodo en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de 20 días para cada una de ellas.

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. Así mismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Finalizado totalmente el periodo de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y



propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los 10 días siguientes a la finalización de dicho periodo, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea la propia o la del resto de concursantes. En todo caso cada licitador, tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que acredite la personalidad del postulante, justificación de su

capacidad de obrar o de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable.

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Municipio ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando 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.

Trascurridos 10 días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, estas no serán admitidas en ningún caso. Una vez finalizado el plazo de recepción 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.

Todos los concursantes señalarán en el momento de presentar sus ofertas un domicilio para comunicaciones y notificaciones que se puedan derivar del concurso.

No serán admitidas las ofertas de aquellas personas en las que concurra alguna de las circunstancias de prohibición de contratar de las previstas en la vigente legislación.

Las ofertas estarán integradas en 3 sobres identificados en su exterior con indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que le represente e indicando el nombre o razón social del proponente. Todo ello en la forma de presentación y con el contenido de las Bases XIII y XIV siguientes.

Base XIII. Presentación de alternativas técnicas (sobre A).

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

2.- Solo se podrá presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada



por el iniciador del procedimiento requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

En cuanto a su contenido se estará a lo estipulado en la Base IV y en el artículo 76 RAETRLOTAU.

3.- La presentación de las alternativas técnicas se realizará en la forma prevista en la Base XII.

Base XIV. Presentación de proposiciones Jurídico-Económicas (sobre B) y de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (sobre C).

1.- Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que, sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas.

Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecido en las presentes Bases.

2.- Las Proposiciones Jurídico-Económicas y los requisitos de capacidad y solvencia se presentarán en plicas cerradas (sobre B y sobre C, respectivamente).

La documentación que contenga el sobre C no podrá incluir ninguna información que permita conocer el contenido del sobre relativo a la proposición jurídico-económica. El incumplimiento de esta obligación implicará la exclusión automática de la licitación.

3.- Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contando desde la finalización total del periodo de información pública y presentación de alternativas.

4.- La presentación de las proposiciones se realizará por los licitadores en la forma prevista en la Base XII

Base XV. Apertura de plicas.

De conformidad con el artículo 90 RAETRLOTAU el acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere el número 89. 3 del RAETRLOTAU.

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.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer la facultad prevista en el número 4 del artículo 108 de este Reglamento.

Base XVI. Procedimiento simplificado o de impulso particular.

Las personas particulares que formulen una alternativa técnica y pretendan la adjudicación de la gestión de su ejecución podrán obviar los trámites del procedimiento ordinario, dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el órgano correspondiente del Municipio.

b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado:

Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad (para que practique la anotación marginal correspondiente).

Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 de este Reglamento, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo. En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

a) El objeto y las características esenciales de su iniciativa y el resto de requisitos legales.

b) La Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.

c) Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio.

d) El plazo de información pública de la alternativa expuesta,

e) La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b) anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.

f) La posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.



Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por el procedimiento regulado en este apartado, no podrá iniciarse procedimiento alguno para otra iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora.

Las prórrogas establecidas en el procedimiento ordinario, así como su regulación en éste, serán de aplicación en el procedimiento simplificado o de impulso particular.

La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

Base XVII. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y

jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

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

b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

c) Adoptado el acuerdo referido en la letra a), el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

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

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.



Cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

Los acuerdos, caso de ser aprobatorios, podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

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

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

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

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir



del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

Cuando los licitadores hayan concurrido en unión temporal de empresas, la escritura de constitución se deberá aportar antes de la formalización del contrato.

Además, el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora deberá acreditar que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y el impuesto sobre actividades económicas.

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

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

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



## CAPÍTULO QUINTO.- ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES

Base XVIII. Criterios de adjudicación de los programas.

Conforme al artículo 96 RAETRLOTAU y, a los efectos del número 1 del artículo 93 RAETRLOTAU, el Ayuntamiento procederá a valorar las alternativas técnicas y las proposiciones jurídico-económicas con estricto cumplimiento a la ponderación establecida en las Bases.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de los criterios objetivos, que más adelante se dirán pormenorizados respecto a su incidencia respecto a la Alternativa Técnica y la proposición jurídico-económica.

Algunos de ellos estarán justificados documentalmente dentro del contenido de la Alternativa Técnica (sobre A).

- Mejor solución urbanística y de proyecto que favorezca la Integración medioambiental del ámbito y apueste por una urbanización con soluciones basadas en la sostenibilidad ambiental.
- Mejor solución que mejore el tráfico y movilidad respecto de una vía: la Carretera GU-102 y que minimice el impacto de la actuación en cuanto a efectos de tráfico y movilidad.

Otros irán acreditados y justificados documentalmente en la proposición jurídico-económica (Sobre B):

- Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada.
- Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, respecto del plazo legal máximo del TRLOTAU.
- Menores costes de urbanización.
- Valoración de las propuestas que comprometan la realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial menor y más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación.
- Mayor oferta/porcentaje a los propietarios que elijan la modalidad de pago con aprovechamiento de los costes de urbanización.

Queda fuera de los anteriores y por tanto de ser acreditado, el criterio de valoración relativo a la presentación del anteproyecto o Proyecto de urbanización, el cual se valorará atendiendo a la presentación correspondiente con arreglo a los criterios que se enuncian en esta Base.

Consecuentemente, se procederá a valorar las alternativas técnicas con estricto cumplimiento a la ponderación establecida en las Bases y seleccionándose la propuesta que mayor valoración conjunta alcance, en los términos establecidos en los apartados 1 y 2 de la letra f) del número 2 del artículo 86 RAETRLOTAU.

Las ofertas presentadas y admitidas se valorarán, en orden a la selección de urbanizador, serán estudiadas, valoradas y ponderadas por la mesa de acuerdo con



arreglo a los siguientes criterios de valoración. Siendo seleccionado el ofertante que obtenga más puntuación tras sumar los resultados obtenidos respecto de esos criterios de valoración.

En los casos en que varios empresarios concurren agrupados en una unión temporal se valorarán los siguientes criterios objetivos y subjetivos, de manera acumulada respecto de las empresas agrupadas que postulan a ser agente urbanizador, entendiéndose que al menos alguna de las agrupadas los cumpla a efectos de valoración.

#### CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Se repartirán un máximo de 100 puntos.

##### A.- QUE INCIDEN EN LA ALTERNATIVA TÉCNICA (Máximo 50 puntos):

1.- Mayor idoneidad de la solución propuesta en el Plan Parcial valorando la ordenación y zonificación realizada, en relación con la integración y adecuación a las infraestructuras y urbanización colindantes existentes y/o previstas.

##### MÁXIMO 10 PUNTOS

En la valoración de este apartado se tendrán en cuenta las siguientes:

##### 1. En relación con los usos e intensidades edificatorias. 2 PUNTOS:

- El suelo lucrativo resultante se destinará prioritariamente a uso industrial pormenorizado a logístico almacén.
- Los parámetros urbanísticos deberán ajustarse a los usos y tipologías definidos, tanto para el uso prioritario como para los usos compatibles que, en su caso, puedan establecerse.

##### 2. En relación con la red viaria. 3 PUNTOS:

- Diseño de los viales y las intersecciones: atendiendo a las condiciones del tráfico de la vía (intensidad, velocidad, tipos de vehículos...) se establecerán: anchura y número de carriles, radios de giro, rotondas, aparcamientos...
- Integración de la comunicación peatonal y ciclista: mediante el diseño de las aceras y la adopción de medidas que permitan una incorporación del tráfico ciclista con seguridad, bien en las calzadas, bien creando carriles bici específicos y/o pasillos verdes.
- Conexión de la red de dotaciones públicas.
- Condiciones de seguridad, de accesibilidad y que favorezcan un uso no discriminatorio del espacio público.
- Condiciones de iluminación.
- Condiciones de conservación: a partir de una propuesta de firmes adecuado a las condiciones del tráfico, mediante la utilización de materiales y elementos de urbanización de bajo coste de mantenimiento

##### 3. En relación con los equipamientos públicos. 2 PUNTOS:



- Ubicación y diseño adecuados, teniendo en cuenta la posibilidad de que estas áreas puedan destinarse de manera flexible a la mayor cantidad de usos posibles.

4. Mayor concreción e idoneidad técnica en función de los requisitos de las infraestructuras que conformen la urbanización del ámbito, en función del uso previsto al que se destina y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia energética y de sostenibilidad ambiental y económica, atendiendo al dimensionamiento y características técnicas de las partidas que integran el anteproyecto o proyecto de urbanización. En particular, en relación con las redes de servicios e infraestructuras. 3 PUNTOS:

- Alumbrado público: sistemas energéticamente eficientes y de baja contaminación lumínica.
- Saneamiento: Utilizando redes separativas, se valorará el almacenamiento y la utilización de las aguas pluviales recogidas en el ámbito de actuación para el riego de las plantaciones.
- Abastecimiento de agua potable: utilizando sistemas de consumo eficientes y de bajo mantenimiento económico.
- Electrificación: Todas las canalizaciones eléctricas que se sitúen en el ámbito de actuación (incluidas la ya existentes) serán subterráneas, salvo que se aluda razonadamente su inviabilidad técnica o económica o indicación de la titular.

2.-Mejor solución urbanística y de proyecto que favorezca la Integración medioambiental del ámbito y apueste por una urbanización con soluciones basadas en la sostenibilidad ambiental e integración en el medio y el entorno.

MÁXIMO 20 PUNTOS.

Se valorarán las soluciones medioambientales referidas a los siguientes aspectos de los distintos proponentes, totalizando la puntuación máxima:

1. La integración paisajística con respecto al entorno residencial 5 puntos
2. La sostenibilidad, consumo, riego zonas verdes, tratamiento de aguas residuales y pluviales, implementación alumbrado led, contaminación lumínica etc 4 puntos
3. La biodiversidad y mantenimiento de especies vegetales y respecto a especies vegetales nativas, mejoras de la actuación en la calidad del aire.....4 puntos
4. La incorporación de propuestas I+D+i 3 puntos
5. La integración social a través de los espacios: creación espacios accesibles de esparcimiento y cultura,.....4 puntos.

3.- Mejor solución que disminuya la contaminación y mejore el tráfico y movilidad respecto de una vía: la GU -102 con alta densidad de tráfico y que minimice el impacto de la actuación en cuanto a efectos de tráfico y movilidad.



MÁXIMO 10 PUNTOS.

Respecto de lo anterior, se podrá presentar estudios separados o un conjunto que trate los aspectos antes enunciados y a valorar.

4.- Proyecto de obra que se presente.

- Si se presenta Proyecto de urbanización. 10 PUNTOS.

B.- OBJETIVOS QUE INCIDEN EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1.- Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar el licitador la propiedad del mismo, bien por haber suscrito el licitador contratos de venta o de opción de compra, convenios o acuerdos de adhesión con los propietarios titulares de suelo. Dicha circunstancia se acreditará documentalmente con la aportación de los referidos contratos, convenios o acuerdos de adhesión de propietarios al desarrollo del ámbito.

Se valorará con un MÁXIMO DE 20 PUNTOS.

A efectos de asignar la puntuación, respecto de cada ofertante se obtendrá un sumatorio de superficies adheridas a ese ofertante. Asignándose la puntuación máxima al ofertante que acredite mayor superficie de suelo disponible de adhesiones y al resto de ofertantes se les asignará la puntuación tras obtener la proporción que su superficie representa respecto de la superficie de adhesiones del ofertante que haya quedado en primer lugar.

$$P= 20 \times S/S1$$

Donde: P = número de puntos. S = superficie de suelo disponible de adhesiones propuesto por el participante. S1 = mayor superficie de suelo disponible de adhesiones propuesta por el participante mejor puntuado.

2.- Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, respecto del plazo legal máximo del TRLOTAU.

MÁXIMO 10 PUNTOS.

Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:  $P= 10 \times (PL/PL1)$

Donde: P = número de puntos. PL = plazo propuesto por un participante con plazo más breve. PL1 = propuesto por el participante.

3.- Menores costes de urbanización. Aquellas alternativas que garanticen la ejecución de las obras de urbanización con menores costes de urbanización. Se acreditará en base al cuadro de precios y presupuesto contenido bien del anteproyecto, bien del Proyecto de Urbanización, bien del presupuesto integrado en la Proposición jurídico-económica incluida en el sobre B si el Proyecto de Urbanización forma parte de un PAU tal y como establece el artículo 101. B) del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU). Se tendrá en cuenta respecto de soluciones técnicas iguales.

**MÁXIMO 10 PUNTOS.**

Se asignará la puntuación máxima al ofertante que acredite menor coste de ejecución y al resto de ofertantes se les asignará la puntuación con arreglo a la siguiente fórmula.

$$P= 10 \times (C/C1)$$

Donde: P = número de puntos. C= coste de urbanización propuesto por un participante con menor coste. C1 =mayor coste de urbanización propuesto por el participante.

4.- Valoración de las propuestas que comprometan la realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial menor y más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación.

**MÁXIMO 10 PUNTOS.**

Se asignará la puntuación máxima al ofertante que acredite menor beneficio industrial propuesto y al resto de ofertantes se les asignará la puntuación con arreglo a la siguiente fórmula y respecto del ofertante que haya quedado en primer lugar.

$$P= 10 \times (B/B1)$$

Donde: P = número de puntos. B = beneficio industrial propuesto por el participante que haya quedado en primer lugar. B1 = beneficio industrial propuesto por el participante. No obstante lo anterior, si algún licitador ofrece beneficio 0, será ese licitador quien sea acreedor de los 10 puntos, asignándose 0 al resto de los licitadores.

En caso de empate en la puntuación entre dos o más ofertantes; se estará a lo que establece el artículo 147.2 LCSP.

**Base XIX. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora.**

La aprobación del Programa implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración Actuante y según el Convenio que perfeccione la adjudicación, no surtiendo efecto alguno la adjudicación hasta que éste haya sido formalizado.

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



La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará en el plazo previsto en el TRLOTAU mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo, con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 97 del RAETRLOTAU, no pudiendo introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del programa de Actuación Urbanizadora. La suscripción del Convenio conllevará la prestación de la garantía de promoción en favor de la Administración.

En caso de no suscribirse el Convenio en el plazo antes señalado se estará al régimen establecido en los artículos 153.3 y 153.4 de la LCSP 9/2017, esto es:

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad.

En este caso, el contrato se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en estas Bases, resultando de aplicación los plazos establecidos en el apartado anterior.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

1.- El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la Garantía que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2.- Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa (artículo 98 del RAETRLOTAU), el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditativos a favor de quien los sufragó.

3.- El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

4.- La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora Implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.



Base XX.- Instrumentos urbanísticos a formular por el agente urbanizador.

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

Base XXI.- Cesión de la condición de agente urbanizador.

1. En lo formal, se estará a lo que establece el artículo 99 RAETRLOTAU. El urbanizador podrá, en cualquier momento, solicitar autorización al órgano competente en el Ayuntamiento para ceder su condición a tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de aquél y de las personas propietarias de los terrenos. La solicitud, que deberá estar suscrita por la persona cedente y la tercera adquirente, deberá acompañar la siguiente documentación: a) La acreditación de que la persona cedente se encuentra al corriente de todas las obligaciones esenciales del convenio urbanístico suscrito. b) La acreditación de que la tercera adquirente reúne los mismos requisitos establecidos en las Bases que la persona adjudicataria cedente. c) La garantía que la tercera adquirente deberá prestar o, en su defecto, la acreditación de que la garantía ya prestada quedará subsistente y afecta al cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa por aquélla. d) El texto íntegro de la minuta de escritura pública que las partes proyecten firmar. 2. Para poder autorizar la cesión será necesario el acuerdo favorable del Ayuntamiento, además de acreditar en el expediente que no se produce perjuicio del interés general. La cesión se formalizará en escritura pública a las que se incorporará certificación de los acuerdos que la autoricen, no surtiendo efecto alguno frente al Ayuntamiento actuante hasta tanto no haya sido depositada la copia autorizada de la referida escritura en el mismo. 3. La denegación de la solicitud autorizará al órgano competente para acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación, salvo que se considere más beneficioso para el interés general la continuación del contrato. 4. La cesión parcial, por tramo o porción minoritaria de la actuación, a la que serán aplicables las reglas de los números anteriores, requerirá que entre la persona cedente y adquirente asuman frente órgano competente, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Base XXII. Informe de evaluación ambiental.

Dado el ámbito de actuación es legislación aplicable la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación ambiental estatal que resulta de aplicación en Castilla-La Mancha para los procedimientos de evaluación ambiental a partir del año siguiente al de su entrada en vigor, de acuerdo con su disposición final undécima.

En este sentido, los procedimientos administrativos de evaluación ambiental se regulan en el Título II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla - La Mancha, que adapta al ámbito regional la legislación básica estatal establecida por la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental y su modificación por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, además de mejorar, precisar y desarrollar aquellos aspectos planteados con carácter básico. Por otro lado, serán de aplicación tanto los Anexos I y II de la Ley 21/2013, como los anexos I y II de la



Ley 2/2020, donde se incluyen más categorías de proyectos que la norma básica estatal, como norma adicional de protección y como forma de desarrollo adecuado a las singularidades de Castilla - La Mancha. De acuerdo con la Ley 2/2020, los procedimientos de evaluación ambiental se dividen en dos tipos: la evaluación ambiental estratégica de planes y programas (EAE), y la evaluación de impacto ambiental de proyectos (EIA). A su vez, cada uno de ellos presentará la variante simplificada y la ordinaria.

Las citadas leyes establecen que serán objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Conforme a lo señalado en el informe de 27 de junio de 2022 de la Consejería de Desarrollo Sostenible en relación a la Consulta Previa de Viabilidad aprobada, el PAU se encuentra incluido en los supuestos establecidos en el artículo 5.1 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, en concreto en el supuesto 5.1.a) para planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Por lo tanto, para la aprobación del mismo por el órgano sustantivo, debe someter el plan al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO).

Asimismo, los proyectos de urbanización de uso industrial o terciario se encuentran incluidos en el anexo II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha, concretamente en el Grupo 7. Proyectos de infraestructuras, epígrafe a), por lo que, según establece el artículo 6 de la Ley 2/2020 el proyecto deberá someterse a Evaluación de impacto ambiental simplificada (EIAS).

La Ley 2/2020 establece en su artículo 13 que la evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven. Asimismo, indica que en los casos que los ámbitos territoriales de la evaluación ambiental estratégica del plan y la evaluación de impacto ambiental del proyecto derivado sean coincidentes podrá efectuarse de forma simultánea sendos procedimientos.

Base XXIII. Plazo de realización de actuaciones y de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1.- Se establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actuaciones:

A) La presentación de Proyecto de Urbanización, deberá tener lugar en el plazo de dos meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico). Salvo que sea aportado junto a la Alternativa técnica.

B) El inicio del procedimiento de selección para la contratación del Contratista ejecutor de las obras de urbanización (en caso de que no ejecute el agente) tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de lo prescrito en el 104 del RAE. La



contratación del Contratista ejecutor de las obras de urbanización se producirá en el plazo máximo de 10 días desde la finalización del procedimiento de contratación.

C) Dentro del plazo de un mes desde la apertura de las Proposiciones jurídico-económicas (artículo 108.4 RAETRLOTAU), los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes de Ejecución (Gastos de Urbanización), pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho artículo 108.

Par expresar su disconformidad con el Porcentaje de aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (artículo

109.2 RAETRLOTAU) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU (salvo la excepción establecida en el artículo 107 c) RAETRLOTAU).

D) El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución.

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

E) Presentación de Proyecto Complementario de Urbanización/ejecución, para el desarrollo de anillo eléctrico de conexión de los sectores industriales Sector I-1, Sector SI-03 así como los sectores residenciales R1, R2, y R3 finalizando el anillo al inicio del Sector R4.

El Proyecto Complementario de Urbanización/ejecución se redactará y presentará en el plazo máximo de 3 meses de la firma del Convenio por el que perfeccione la aprobación y adjudicación del PAU para su aprobación, y se ejecutarán antes de la finalización de la obra urbanizadora del ámbito.

F) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un mes desde la Contratación de las Obras de Urbanización, en los términos establecidos en el artículo 104 del RAETRLOTAU, salvo que el urbanizador las ejecute por sí mismo, en todo caso en un máximo de un año desde la publicación del acuerdo de pleno de aprobación del Proyecto de Reparcelación. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el artículo 105 del RAETRLOTAU.

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

2.- El Plazo de Urbanización previsto se ajustará a lo establecido en el artículo 110



TRLOTAU, preverá el inicio de su ejecución material dentro del primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Dicho plazo podrá ser prorrogado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Artículo 75.b) del RAETRLLOTAU) o ampliado por el órgano de contratación que es el hasta el cumplimiento por el agente de la prestación

que comporta acabar la urbanización del ámbito, lo que constituye obligación del agente conforme el artículo 97 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

Base XXIV. Penalizaciones.

1.- Las penalizaciones del Agente Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de ordenación.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo:

- Incurriese en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (artículo 114.1. d) del RAETRLLOTAU) con pérdida de la Garantía definitiva, o por la imposición de penalidad de 0,60€ por cada

1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido de conformidad con lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Incurriese en demora o incumpliese el plazo para la presentación de los instrumentos de planeamiento, obra y gestión establecidos en la Base XXIII apartados A, B, C, D Y E 0,003 % del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, hasta que se entregue.

Base XXV. Cumplimiento del Convenio.

A.- El convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del RAETRLLOTAU.

B.-Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras. Dicha recepción podrá ser total o parcial procurando la funcionalidad de la parte de obra que se recepcione, artículo 181.6 del RAETRLLOTAU.



C.- El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo, y en los artículos 135 y 136 del TRLOTAU y 181 a 185 del RAETRLLOTAU

#### Base XXVI. Suspensión

La suspensión del Programa de Actuación Urbanizadora podrá tener lugar de oficio cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, acordándose en este supuesto la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

La suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos municipales, previa audiencia al urbanizador, y tras ello expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación. El acuerdo de suspensión se adoptará por el Pleno del Ayuntamiento quien ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para los propietarios o terceros afectados y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos.

#### Base XXVII. Resolución.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 de RAETRLLOTAU:

a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.

d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una



actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.

g) Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites: a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas. b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días. c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos previstos legalmente. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los ocho meses siguientes a su inicio.

En el supuesto de resolución del procedimiento de adjudicación, será de aplicación lo establecido en el art.116 RAETRLOTAU. Esto es: sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá además y cuando proceda: a) Declarar, de conformidad con el informe previo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la edificabilidad de



aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización. b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir éstas en el régimen propio de las actuaciones edificadoras. c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer: 1º) La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa Modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado. 2º) La compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda. d) Incoar, en su caso, los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

#### Base XXVIII. Prerrogativas de las Administración.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

#### Base XXIX. Jurisdicción Competente.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

#### Base XXX. Contratación obras de urbanización.

El agente urbanizador podrá ejecutar directamente las obras de urbanización o contratar la ejecución de las mismas, en cuyo caso, lo hará acuerdo normas generales de la LCSP, TRLOTAU y RAETRLOTAU. Concretamente cuando dicho agente no ejecute las obras, la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 RAETRLOTAU:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que



quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

1. Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

2. Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse.

Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

3. Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

4. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el



responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Base XXXI. Modos de impugnación de las Bases.

Siendo el acuerdo de aprobación de las bases una resolución administrativa, contra dicho acuerdo de aprobación de las bases podrá interponerse:

1.- Recurso POTESTATIVO DE REPOSICIÓN conforme lo dispuesto en los art. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ante el mismo órgano que dictó la Resolución de aprobación de las bases, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente al del recibo de dicha notificación o directamente impugnar el acto ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Guadalajara. Significándole que no podrá interponer recurso contencioso - administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto. Transcurrido tal plazo únicamente podrá interponer recurso contencioso - administrativo sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del extraordinario de revisión. Contra la resolución del recurso potestativo de reposición no cabrá de nuevo dicho recurso.

2.- Recurso CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, de acuerdo con el art. 46 de la Ley 29/1998. De 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo de Guadalajara, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al recibo de la notificación de la resolución de aprobación de las bases o en su caso, a contar desde la notificación expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

#### ANEXO 1. MODELO DE TEXTO AVAL BANCARIO GARANTÍA DE PROMOCIÓN

La Entidad \_\_\_\_\_ (Razón social de la Entidad de crédito), con CIF \_\_\_\_\_, con domicilio en C/ \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_, localidad de \_\_\_\_\_, y en su nombre D \_\_\_\_\_, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

#### AVALA

De forma tan amplia como en derecho se requiera, con carácter incondicional e irrevocable y con renuncia expresa a los beneficios de división orden y excusión, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en virtud de lo dispuesto por el TRLOTAU art 110.3, en concepto de garantía de promoción del 7% del PEM (exento IVA), respecto del PAU del Sector SI-03.

El Banco realizará el pago en favor del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre como Beneficiario a mero requerimiento de éste dirigido al Banco por el importe antes señalado. El pago se efectuará mediante el abono del valor en los cinco (5) días hábiles siguientes al de la fecha del requerimiento que realice el Beneficiario, en la cuenta corriente indicada en el requerimiento que curse el Beneficiario.



Este aval se mantendrá en vigor hasta la recepción de la obra urbanizadora del Sector, momento en el cual será devuelto el mismo a lo que se obliga el afianzado.

El presente aval ha sido inscrito con esta misma fecha en el Registro Especial de Avals con el número\_\_\_\_\_.

En Villanueva de la Torre, a 4 de agosto de 2023, lo firma la Alcaldesa, Dña.  
Sonsoles Rico Ordóñez