



## Ayuntamiento de Illescas

**ANUNCIO de Aprobación inicial bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador del Sector denominado SUB Co 07, conforme nomenclatura del vigente Plan de Ordenación Municipal.**

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 25 de julio de 2019, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar inicialmente las bases para la adjudicación del PAU y selección de Agente Urbanizador del Sector conocido como Cárcavas I, SUB CO 07 según nomenclatura del POM, conforme documento presentado por la mercantil INVERSIONES LA HEROICA, S.L, junto con la Alternativa Técnica intitulada “Plan Parcial de Mejora de la ordenación detallada del sector Sub Co 07”, de fecha 9 de mayo de 2019, RE núm. 5292, ajustado a los informes del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de julio de 2019, del Arquitecto Municipal de fecha 19 de julio de 2019 y a los términos del propio acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2019.

Durante el plazo de treinta días, *a contar desde la última publicación del presente en el DOCM o en el BOP de Toledo*, los referidos documentos quedarán a disposición de cuantas personas deseen examinarlos en el Ayuntamiento de Illescas, Área de Urbanismo, en horario de 9 a 14 horas, o en la sede electrónica del Ayuntamiento de Illescas, <https://illescas.sedelectronica.es>, a fin de que cualesquiera interesados puedan formular en plazo y forma legal cuantas reclamaciones y sugerencias consideren oportunas al respecto de las Bases aprobadas inicialmente. No obstante, en caso de no presentarse reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, según dispone el art. 49.c de la citada Ley 7/85, sin perjuicio de la posterior y preceptiva publicación del texto íntegro de las referidas bases.

Lo que se hace público para general conocimiento, a tenor de lo dispuesto en el art. 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, en relación con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local.

En Illescas,

LA ALCALDESA EN FUNCIONES,

Documento firmado electrónicamente

**Ayuntamiento de Illescas**

Plaza del Mercado, 14, Illescas. 45200 (Toledo). Tfno. 925511051. Fax: 925541615



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 38

**BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL  
ÁMBITO DEL SECTOR SUB.cO.07 DEL PLAN DE ORDENACION DE ILLESCAS**



## **BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DEL SECTOR SUB.cO.07 DEL PLAN DE ORDENACION DE ILLESCAS**

### **INDICE**

- 1. Justificación y objeto de estas bases**
- 2. Emplazamiento**

### **BASES**

- Primera. Objeto.
- Segunda. Legislación aplicable.
- Tercera. Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas.
- Cuarta. Determinaciones relativas al contenido técnico.
- Quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.
- Sexta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.
- Séptima. Capacidad y solvencia exigida para adquirir a condición de agente urbanizador.
- Octava. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Novena. Criterios de adjudicación del programa
- Décima. Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.
- Undécima. Plazos de ejecución del Programa.
- Duodécima. Penalidades
- Decimotercera. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.
- Decimocuarta. Tramitación de las Bases.
- Decimoquinta. Contratación obras de urbanización.
- Decimosexta. Modos de impugnación de las Bases.



## **BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DEL SECTOR SUB.cO.07 DEL PLAN DE ORDENACION DE ILLESCAS**

### **1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE ESTAS BASES**

El presente documento se redacta según lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto 29/11 de 19/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, para iniciar la tramitación por gestión indirecta del Programa de Actuación Urbanizadora del **SECTOR SUB.cO.07 DEL PLAN DE ORDENACION** (en adelante POM) de **ILLESCAS**.

El apartado 1 de dicho artículo establece que el procedimiento de aprobación se puede iniciar de oficio por la Administración municipal mediante la aprobación de las bases reguladoras. Igualmente, el apartado 2 de dicho artículo otorga a los aspirantes a Agente Urbanizador, en el caso de su inexistencia previa, **la facultad de presentar junto a la Alternativa Técnica, una Propuesta de Bases Reguladoras para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora**.

Las presentes bases pueden ser objeto de aprobación por parte del Pleno de la Corporación y sometidas a información pública, así como una vez aprobadas definitivamente, la alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante TRLOTAU) y de la Actividad Urbanística y por Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante RAELOTAU), alternativa a la que deberá acompañarse acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

### **2. EMPLAZAMIENTO**

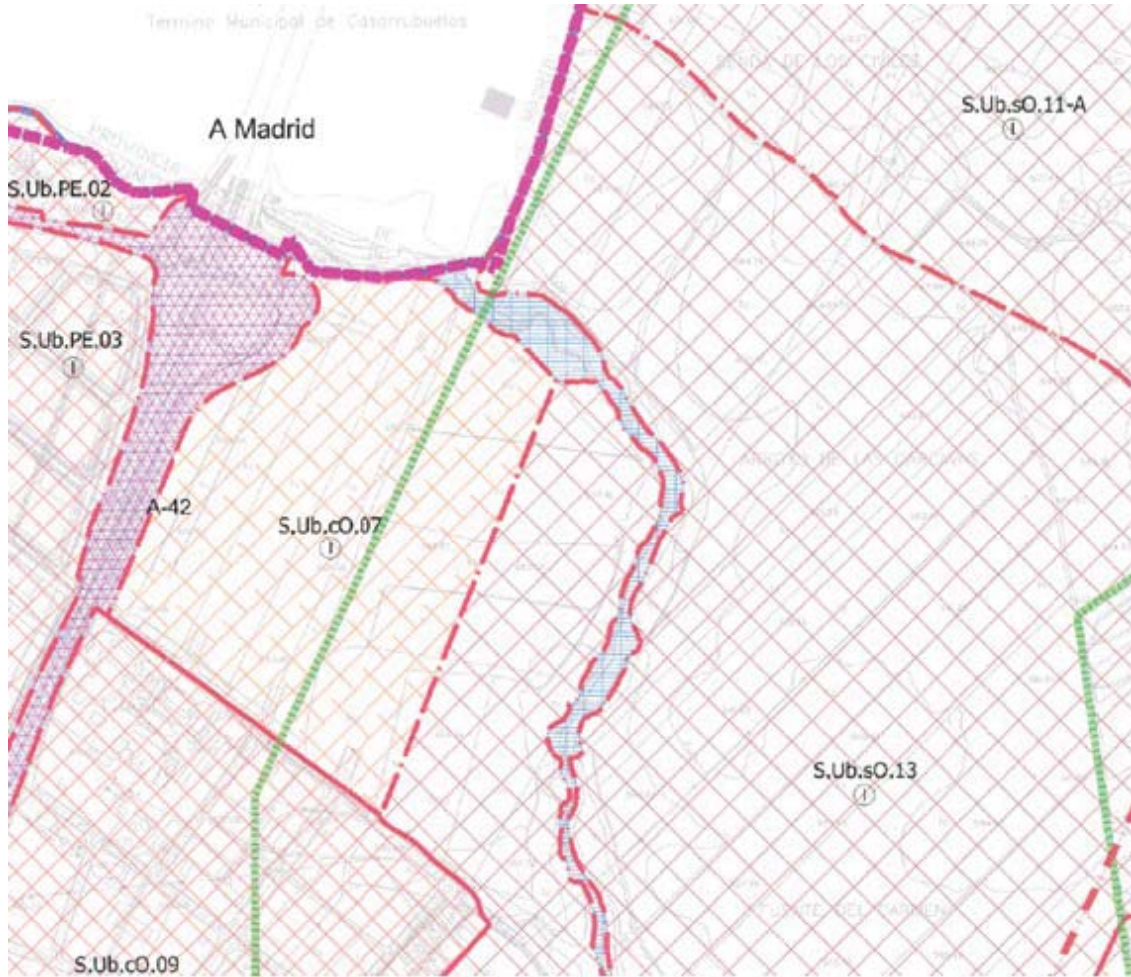
El sector se encuentra al norte del término municipal, estando clasificado como suelo urbanizable, tal y como recoge en la hoja 2-4 del plano POE-01.A, de ordenación estructural:

- Sector SUB.cO.07 del suelo clasificado como urbanizable en el POM.
- Los límites del mismo son:
  - Al norte con el arroyo de las Cárcavas, que lo separa de la Comunidad de Madrid con el término municipal de Casarrubuelos y del sector S.Ub.sO.11-A de uso industrial.
  - Al sur con el sector de suelo urbanizable cO.09.
  - Al oeste con la autovía A-42, Toledo-Madrid.
  - Al este con el sector S.Ub.sO.13, de uso industrial.

En el POM se establece la zonificación de este suelo en el plano referido, en el que se describe el emplazamiento del ámbito del SUB.cO.07, se puede ver que el sector está afectado por una zona arqueológica, una de prevención que afecta a la mitad del ámbito. También se recoge la existencia de un suelo rústico no urbanizable de protección ambiental situado al norte del sector, y un suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en todo el lindero oeste del sector debido a la existencia de la autovía A-42.







## **BASES PARA LA FORMULACIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DEL SECTOR SUB.cO.07 DEL PLAN DE ORDENACION DE ILLESCAS**

### **Base primera. Objeto.**

Las presentes Bases son redactadas para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito del Sector SUB.cO.07 del suelo clasificado como urbanizable en el POM de Illescas.

### **Base segunda. Legislación aplicable.**

Las presentes Bases se rigen por:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público
- Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril.
- Demás legislación administrativa concordante y en vigor al tiempo de tramitación del expediente.

### **Base tercera. Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas.**

La superficie del ámbito de la presente actuación asciende a 239.274,00 m2s.

El sector se encuentra al norte del término municipal, estando clasificado como suelo urbanizable, tal y como recoge en la hoja 2-4 del plano POE-01.A, de ordenación estructura.

El sector está afectado por una zona arqueológica, una de prevención que afecta a la mitad del ámbito. También se recoge la existencia de un suelo rústico no urbanizable de protección ambiental situado al norte del sector, y un suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en todo el lindero oeste del sector debido a la existencia de la autovía A-42.

En las hojas 2.4 del plano POE.01.B se describen los sistemas generales del presente sector. Dentro del trazado del sector existe un viario estructural con carácter de sistema general en sentido norte-sur situado al este del sector que se denomina SG.V.07.1.2, y que enlaza con el sector situado al sur y con la carretera de acceso al norte, que se denomina SG.V.04.1, y conecta con la autovía A-42 a través de una nueva rotonda que se puede ver en el mismo plano.

Ambos viales se enlazan a través de una rotonda ubicada en el propio sector. Estos viarios se recogen en el POM de Illescas.

En las hojas 2 de los planos 05 y 07 correspondiente con las afecciones, se recogen las siguientes:





- Autovía al oeste del sector, marcando una línea de edificación a 50 metros desde la arista exterior de la calzada.
- Arroyo de Las Cárcavas al norte, con su zona de policía de 100 metros.

En este mismo plano se identifican varias zonas verdes del sistema local ubicadas junto al margen del arroyo, en el acceso de la autovía y en una parcela situada al este del sector.

El detalle de las parcelas catastrales que integran en ámbito de actuación, así como el detalle de las superficies comprobadas es el siguiente (sin perjuicio de los ajustes que puedan producirse durante la tramitación del procedimiento y elaboración de proyectos):

Parcela-Polígono	Superficie topográfica levantada m <sup>2</sup> s	Superficie sector m <sup>2</sup> s	Superficie Área Reparto m <sup>2</sup> s
Parcela 1 Polígono 6	1.779,54	556,61	1.386,54
Parcela 2 Polígono 6	8.124,89	7.697,26	8.124,89
Parcela 3 Polígono 6	13.441,02	10.777,00	13.441,02
Parcela 4 Polígono 6	29.832,32	28.355,07	29.832,32
Parcela 5 Polígono 6	43.788,82	43.698,74	43.698,74
Parcela 6 Polígono 6	32.143,59	31.860,21	31.860,21
Parcela 7 Polígono 6	11.595,53	11.573,00	11.573,00
Parcela 8 Polígono 6	5.881,23	5.881,23	5.881,23
Parcela 9 Polígono 6	592,26	280,84	280,84
Parcela 10 Polígono 6	752,52	0	0
Parcela 11 Polígono 6	23.050,57	20.853,96	20.853,96
Parcela 12 Polígono 6	21.488,24	21.488,24	21.488,24
Parcela 13 Polígono 6	18.288,50	18.288,50	18.288,50
Parcela 14 Polígono 6	9.419,04	9.419,04	9.419,04
Parcela 20 Polígono 7	5.533,00	5.533,00	5.533,00
Parcela 21 Polígono 7	21.167,86	21.167,86	21.167,86
<b>Total</b>	<b>246.878,93</b>	<b>237.430,56</b>	<b>242.829,39</b>
Dominio público SUB	-	1.843,44	1.843,44
Dominio público AR	-	0	5.586,14
<b>Total superficie</b>	-	<b>239.274,00</b>	<b>250.258,97</b>

De esta forma el área de reparto sería de 250.258,97 m<sup>2</sup>, si bien a efectos de adjudicaciones de aprovechamiento habrá que contabilizar 242.829,39 m<sup>2</sup>, ya que, en principio, no generan aprovechamiento los suelos de dominio público al no cambiar su destino.

El plano POE-09 del POM aporta una propuesta general de ordenación del municipio, incorporando una ordenación detallada del presente sector, y el plano S.Urb.00 incluye la ordenación detallada de este sector. La ordenación detallada se recoge en las hojas 2.2 y 2.3 de la serie de planos de Ordenación detallada que se adjunta a continuación. En la misma se puede ver la propuesta del POM que corresponde con una ordenación ortogonal que divide el sector en 11 manzanas de dimensiones diversas y con una forma cuadrangular o rectangular. La zona verde se ubica al norte del sector en el margen derecho del arroyo de Las Cárcavas. Además se prevén otras dos zonas verdes junto al acceso viario y al este del sector. La parcela dotacional de equipamiento se ubica al sur del sector.

Las determinaciones de este sector son las siguientes (según la ficha del POM):

- Superficie total: 239.790,00 m<sup>2</sup>s.
- Uso global: Industrial
- Superficie de SSGG: 21.096,38 m<sup>2</sup>s.
- Superficie sin SSGG: 218.693,62 m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad: 0,6888 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento tipo: 0,420 ua/m<sup>2</sup>s.
- Área de reparto AR.SUB.cO.07.



A cargo del sector existe un 1,38% de participación en las infraestructuras del Plan Especial de Infraestructuras y en el proyecto de urbanización complementario del POM. Asimismo se indica que el porcentaje de cesión del suelo lucrativo se sitúa en el 13,00%.

Se indica en el POM que se deberá redactar un estudio arqueológico para el desarrollo del sector.

Los detalles de la ordenación pormenorizada constan en los anexos incluidos en el POM para cada Sector.

**No obstante, la alternativa técnica que se presente para su elección y adjudicación podrá contener una propuesta de ordenación distinta de la prevista en el POM**, dado el cambio de circunstancias económico-sociales y de mercado que ha tenido lugar desde la aprobación del POM hace 10 años, y en particular, la necesaria oportunidad de generar suelo de carácter industrial-logístico con unas determinaciones y configuraciones características para dicho uso.

#### **Base cuarta. Determinaciones relativas al contenido técnico.**

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU que comprenderá:

- a) Documento expresivo de la asunción de la Ordenación Detallada aprobada y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU. Se admitirán variantes sobre la ordenación detallada propuesta en el POM, e incluso como mejora al desarrollo de la misma, en cuyo caso deberá acompañarse de la documentación adicional prevista para los planes de mejora que establece el artículo 64 del RP y de estudio de evaluación ambiental, en caso de que así lo exija la legislación sectorial.
- b) Anteproyecto de Urbanización comprensivo de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades relativa a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no y su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; las redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones previstas; el alumbrado público previsto en la unidad; el sistema de recogida de residuos y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística.

#### **Base quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.**

Los convenios y la proposición jurídico-económica tendrán, como mínimo el contenido de los artículos 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del RAELOTAU, a saber:

- a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

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 exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio





por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o 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 o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- 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 individualizadamente y como mínimo, el Presupuesto de ejecución material en presupuesto detallado, los gastos generales, el beneficio del urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización  
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 retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.
- Acreditación de que terrenos incluidos en el ámbito del Programa se encuentran a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y del pago de los gastos de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
- Compromisos adicionales de interés público que asuma el agente urbanizador, a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.
- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente urbanizador o los propietarios.
- Fijación del coeficiente 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 terrenos. Este coeficiente deberá estar conforme el precio del suelo tenido en cuenta para ello, conforme establece el art. 110.4.3.c LOTAU y 109 RAELOTAU, así como el RD 7/2015 TRLSRU.
- Valoración de los compromisos que el agente urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.
- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización, que podrá ser financiera o real.
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- Indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.



## **Base sexta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.**

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

Se iniciará mediante la aprobación de las presentes bases y presentación de una alternativa técnica y propuesta de bases, quedando abierta la tramitación del PAU por el procedimiento ordinario, regulado en los artículos 120 y ss. del TRLOTAU y 85 a 94 del RAELOTAU.

### **6.1. Inicio: Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas**

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, o en el momento de dicha publicación, la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente 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, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Los edictos se llevarán a cabo conforme establece el art. 120.4 TRLOTAU y 87.2 RAELOTAU, siendo necesario la previa notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este 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 actuante, 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 que 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.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período 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.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo. Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, en su caso, 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 Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación recogida en el número 1 del artículo 76 RAELOTAU, y del resto de documentación contemplada en estas Bases.

### **6.2. Prorrogas del periodo de información pública y presentación de alternativas técnicas**

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con



respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

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

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

### 6.3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas

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

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 se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

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 Ayuntamiento, ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, el registro municipal expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Las ofertas estarán integradas por tres sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

- Sobre A: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.
- Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica, que se presentará en sobre cerrado.
- Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, que se presentará en sobre cerrado con la presentación de la proposición jurídico económica.



#### 6.4. Apertura de plicas.

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 nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

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 su oposición a los costes de urbanización y abono de las cantidades sufragadas, en el mes siguiente a la fecha de apertura de proposiciones jurídico económicas (artículos 106.2 y 108.4 RAELOTAU).

#### 6.5. 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, en caso de no haberse sometido a información pública la alternativa técnica presentada junto con la propuesta de bases a la aprobación definitiva y publicación de éstas, dando cumplimiento a lo siguiente:

- a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el Ayuntamiento.
- b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el municipio afectado.
- c) 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).
- d) 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 Ayuntamiento.
- 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 Ayuntamiento 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 para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular, seguirán lo establecido en el apartado 6.2 de estas bases. 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.

#### 6.5. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar 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.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Ayuntamiento procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, 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, el Ayuntamiento 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 el Ayuntamiento actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas o el planeamiento del municipio.

La aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que 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 el POM 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.

#### 6.6. Plazo para la aprobación municipal de los PAUs en gestión indirecta.

El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno 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 se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística propuesto 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.

#### 6.7. Aprobación municipal condicionada.

El Programa de Actuación Urbanizadora podrá aprobarse condicionado 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.

Esta adjudicación 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 las mismas 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.

### **Base séptima. Capacidad y solvencia exigida para adquirir a condición de agente urbanizador.**

#### 7.1. Capacidad

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por estas bases, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de



Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratos del Sector Público para el que le serán exigibles.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

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

Igualmente podrán participar y promover el Programa de Actuación Urbanizadora los propietarios de los terrenos sin necesidad de constituirse formalmente en una Agrupación de Interés Urbanístico.

### 7.2. Solvencia técnica o profesional.

La solvencia técnica o profesional se justificará, por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos.
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, de que disponga el promotor de la alternativa para llevar a efecto el programa.
- c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
- d) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- e) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- f) Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar.
- g) Para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, bastará la acreditación y solvencia del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del asesoramiento jurídico de la actuación.

### 7.3. Solvencia Económico-Financiera.

Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras
- b) Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por cuantía razonable en función de los costes de urbanización previstos..
- c) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- d) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución



urbanísticas, referido como máximo a los ocho últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

- e) Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económico financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.

#### **Base octava. Informe de Sostenibilidad Ambiental.**

El artículo 86.e) del RAELOTAU establece la obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación ambiental de informe de sostenibilidad y/o impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización respectivamente, por lo que el Ayuntamiento someterá el expediente a consulta de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En este caso, tratándose de suelo urbanizable clasificados en POM, se solicitará la exención del procedimiento ambiental.

#### **Base novena. Criterios de adjudicación del programa**

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de estos criterios.

**Con respecto a la alternativa técnica** se establecen los siguientes criterios con un máximo de cincuenta (50) puntos:

- Mayor idoneidad de la solución propuesta en Plan Parcial, con un máximo de quince (15) puntos, valorando la ordenación y zonificación realizada, en relación con la integración y adecuación a las infraestructuras y urbanización colindantes existentes y/o previstas.
- Mayor concreción e idoneidad técnica, con un máximo de diez (10) puntos, 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 de urbanización.
- 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, con un máximo de veinticinco (25) puntos. Se valorarán las soluciones referidas a los siguientes aspectos de los distintos proponentes, totalizando la puntuación máxima:
  - La integración paisajística con respecto al entorno natural y al arroyo: 10 puntos
  - La sostenibilidad, consumo, riego zonas verdes, tratamiento de aguas residuales y pluviales, implementación alumbrado led, contaminación lumínica, etc.: 10 puntos
  - Menor necesidad de recursos para la conservación del viario y de las zonas verdes: 5 puntos.

**Con respecto a la proposición jurídico-económica** se establecen los siguientes criterios con un máximo de cincuenta (50) puntos, divididos en los siguientes apartados:

a) **Mayor disponibilidad de suelo** sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por, principalmente, el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, que se valorará con un máximo de treinta (30) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

- $P = 30 \times H/H_1$

dónde:

$P =$  número de puntos.





*H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante (en % sobre el total).*

*H<sub>1</sub> = disponibilidad de suelo propuesto por el participante (en % sobre el total).*

b) **Plazos más breves** para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

- $P = 5 \times H/H_1$

*dónde*

*P = número total de puntos.*

*H = plazo más breve propuesto por un participante (en meses).*

*H<sub>1</sub> = plazo propuesto por el participante (en meses).*

c) **Menor importe de las cargas de urbanización** a trasladar a los propietarios, sin mengua de la calidad e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, podrá requerirse que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Respecto del coste del capítulo de obras de urbanización, éste deberá homogeneizarse para ser valorado, de forma que el coste previsto sea puesto en relación proporcional al coste de los elementos de urbanización que compongan dicho capítulo de obras de la alternativa técnica ofertada. Se valorará con un máximo de cinco (5) puntos, de acuerdo a la siguiente fórmula:

- $P = 5 \times H/H_1$

*dónde:*

*P = número de puntos.*

*H = menor importe de cargas propuesto por un participante (en €/m<sup>2</sup>).*

*H<sub>1</sub> = importe de cargas propuesto por el participante (en €/m<sup>2</sup>).*

d) **Mayores compromisos adicionales de interés para el municipio** a cargo del urbanizador, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se valorará de acuerdo a criterios discrecionales de la administración, si bien, motivados en función del número y coste de los compromisos ofrecidos, así como su relevancia en relación con el cumplimiento y desarrollo de los criterios antes referidos para la alternativa técnica, y que promuevan la existencia de sistemas de gestión y mantenimiento del ámbito que propicien una mayor sostenibilidad con menor un menor coste.

#### **Base décima. Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.**

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda.

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, según lo previsto en el artículo 98 RAELOTAU, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, 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 acreditados a favor de quien los sufragó.

En el plazo de un (1) mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del RAELOTAU.

El Convenio Urbanístico será firmado por la Alcaldía, el urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario del Ayuntamiento a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

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



### **Base undécima. Plazos de ejecución del Programa.**

12.1. Dado que en la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento, dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:

- Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, previendo el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
- Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

12.2. Se establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

a) La presentación de los Proyectos completos de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de tres (3) meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

b) En el plazo de un (1) mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (de acuerdo con el artículo 100 RAELOTAU), deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguientes:

a) La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.

b) En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación.

c) El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora..

Según el artículo 108.4 RAELOTAU, dentro del plazo de un mes desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas, los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes y Gastos de Urbanización, pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho artículo 108.

Para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, salvo la excepción establecida en el artículo 107.C del RAELOTAU.



d) El urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos (2) meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución, y una vez publicada la aprobación definitiva del PAU en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de tres (3) meses desde la contratación de las obras de urbanización, en su caso, en los términos establecidos en el artículo 104 RAELOTAU y siempre y cuando se halle aprobado e inscrito el 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 RAELOTAU.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco (5) 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.

Este plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos del artículo 75.b) RAELOTAU.

g) Plazo máximo de edificación de los solares de veinticuatro (24) meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

12.3. Para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, constituidos o no en una Agrupación de Interés de Urbanístico, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera antes reseñados, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación quedará implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el artículo 104.2 RAELOTAU siendo innecesario el proceso de selección de contratista.

#### **Base duodécima. Penalidades.**

Las penalizaciones del urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en grave 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 RAE) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,00005% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

#### **Base decimotercera. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.**

##### **14.1. Cumplimiento del Programa**

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 por el Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos 135 y 136 TRLOTAU y los artículos 181 al 185 RAELOTAU.

##### **14.2. Recepción de las obras de urbanización**



Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización, previa remisión de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en el TRLOTAU y RAELOTAU

#### 14.3. Resolución del Programa

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el artículo 125 TRLOTAU y 114 del RAELOTAU, las siguientes:

- a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que el Ayuntamiento 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 concorra 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, el Ayuntamiento 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 tramitará según lo preceptuado por el art. 114 RAELOTAU y concordante de aplicación.

#### 14.4. Prerrogativas de la administración

El Ayuntamiento ostentará 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 decimocuarta. Tramitación de las Bases.**

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el contenido y demás determinaciones de los arts. 85 y ss. del Decreto 29/2011 RAELOTAU

#### **Base decimoquinta. Contratación obras de urbanización.**





Si el agente urbanizador adjudicado no ejecutara por sí y procediera a contratar la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del RAELOTAU:

- 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:
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Criterios ponderados que regularán la adjudicación.
- c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento, 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. El Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.
- e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada al Ayuntamiento 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.

De acuerdo con el artículo 104.2 RAELOTAU, lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad y solvencia para ello, establecidos en las Bases, la ejecución se realice directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización conforme el anteproyecto presentado hubiera formado parte del objeto del concurso para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria

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 decimosexta. Modos de impugnación de las Bases y Jurisdicción**

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y 10 de la Ley



29/1998, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Asimismo 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.

Illescas, mayo de 2019



## Informe del Secretario

**Expediente nº:** 1805/2018

**Procedimiento:** Aprobación y Adjudicación PAU Sub Co 07 del POM.

**Interesados:**

- . D. Carlos Duran Sanchez en nombre y representación de Carvier SA
- . D. Jose Luis Martínez Martínez en nombre y representación de Inversiones La Heroica, S.L.

**Órgano que solicita el Informe:** Alcalde.

### INFORME DEL SECRETARIO

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 4 de Julio de 2018 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional emito el siguiente,

#### INFORME

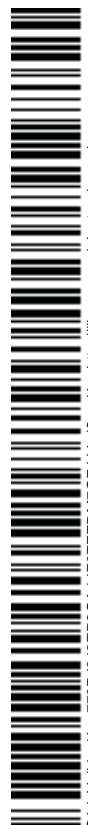
##### ANTECEDENTES

- Con fecha 26 de abril de 2019 RE 4754 D. Carlos Durán Sánchez, en nombre y representación de la mercantil CARVIER, S.A., presentó **propuesta de Bases para la formulación y ejecución del PAU, del sector SUB CO 07 del POM.**

- **Con fecha 09 de mayo de 2019 RE 5292 D. Jose Luís Martínez Martínez, en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES LA HEROICA S.L, presentó propuesta de Bases y Alternativa Técnica para la formulación y ejecución del PAU del sector SUB CO 07 del POM, a tal fin acompañó la documentación que seguidamente se cita, y en el orden que el la refiere, a efectos de que se proceda a la apertura de información pública para , tras la oportuna tramitación , en día , se acuerde , la adjudicación de dicho programa a favor de la citada mercantil , a saber:**

- Bases para la formulación y adjudicación del PAU del Sector.
- Escritura de Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada Unipersonal.
- Estatutos de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada.
- Escritura de Poder General a favor de Manuel Martínez Martínez.

Francisco Manuel Campos Collina (1 de 1)  
SECRETARIO GENERAL  
Fecha Firmat: 18/07/2019  
HASH: 07c3eb9855ff79edf9c6a39e3e95cfd4d



Cód. Validación: 779P.6J2EP2GA44F.3ZZEDM7GF | Verificación: <http://ilesas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



Cód. Validación: 5THQNG4HEAS2EMDZNG2RWGG | Verificación: <http://ilesas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 38

- Informe de Solvencia Económica y Técnica.
- Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada del Sector SUB CO 07 elaborado por el Arquitecto Ignacio Álvarez Ahedo.
- Anteproyecto de Urbanización elaborado por el Arquitecto Ignacio Álvarez Ahedo elaborado por el Arquitecto Ignacio Álvarez Ahedo.

- **Con fecha 3 de Mayo de 2019 por Providencia de Alcaldía** se toma razón de la presentación de la documentación presentada por Carvier SA y la solicitud de aprobación de Bases y se insta a la emisión de informe al respecto por los Técnicos Municipales y/o Secretario, en orden a atender la petición citada, si procede

- **Con fecha 10 de Mayo de 2019 por Providencia de Alcaldía** se toma razón de la presentación de la documentación presentada por Inversiones La Heroica SL, se recuerda la solicitud de Carvier S.A, y **se insta a la emisión de informe al respecto por los Técnicos Municipales y/o Secretario, en orden a atender la petición citada**, si procede

- **Con fecha 30.04.19 RE 4870 consta, unido al expediente, oficio de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo** adjuntando permiso de excavación para el proyecto de actuación urbanizadora SUB CO 07 denominado Cárcavas I.

- Con fecha 19.06.19 RE 6961 consta, unido al expediente, oficio de la Jefa de Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes por el que se nos remite Informe – Evaluación Impacto Ambiental. Proyecto ACTUACION URBANIZADORA Sub Co 07, Cárcavas I, en Illescas, del que es promotor La Heroica SL señalando que se condiciona la aprobación del **PAU a determinadas actuaciones**.

**A TENOR DE LO CUAL INFORMO:**

La Legislación aplicable viene determinada por:

- Las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, POM, de Illescas (Aprobado por COPTU 31/07/09, DOCM 01/07/2010 BOP 19/07/2010 )

- Los artículos 67 y 68, 110, 117 y 120 a 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. TRLOTUA (DOCM 21.05.10)

- Los artículos 71 a 101 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril. RAE (DOCM 29.04.11)

- Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017 de 8 de Noviembre, LCSP (BOE 9.11.17)

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. LBRL

**Previo:**

**Antes de emitir informe es necesario discernir la posibilidad de tramitar las Bases presentadas por Carvier S.A en escrito de 26 de abril de 2019 RE 4754. Sobre este particular hay que señalar que el RAE en su art 85.2 ampara la posibilidad que un promotor que**



pretenda la aprobación y adjudicación de un PAU presente con la Alternativa Técnica UNA PROPUESTA DE BASES. Lo que NO se prevé es que un particular presente sin más una propuesta de bases. En este orden cabría interpretar que Carvier formula su propuesta en el marco del Derecho de Petición siendo exclusivamente cuestión de oportunidad el que el Ayuntamiento las haga suyas y las plantee de oficio pero, hay que decir, que no tiene un referente técnico que las sustente pues las Bases no son sino las condiciones a las que debe ajustarse cualquier licitador para la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora. El art 85.2 señala:

*“ Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, entre la documentación integrante de la alternativa técnica presentada podrá incluirse una propuesta de Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso deberá incorporarse a la misma la justificación, suscrita por su redactor, de su ajuste a dicha propuesta de Bases.”*

A tenor de lo cual las Bases presentadas por Carvier SA en escrito de fecha 26 de abril de 2019 RE 4754 no cabe considerarlas, ni someterlas a trámite alguno por no venir acompañada de Alternativa Técnica.

**Me refiero así a la propuesta presentada por D. Jose Luís Martínez Martínez, en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES LA HEROICA S.L:**

Hay que decir que El POM de Illescas recoge como Sector de Suelo Urbanizable el denominado SUB (Suelo Urbanizable) Co (Con ordenación detallada) 07: SUB CO 07 y establece como Sistema de Gestión para el mismo de Gestión Indirecta. La FICHA DE ORDENACIÓN del Sector incluida en el POM recoge las determinaciones que seguidamente transcribo, anotando, además , que habrán de tenerse en cuenta cuantas disposiciones le resulten aplicable tanto por aplicación de los anexos del POM como por el resto de obligaciones allí establecidas :

*FICHA DE ORDENACION SUB CO 07 (extracto):*

#### **CESIONES**

- *No existen suelos de Sistemas Generales ni Sistemas Locales existentes, son todos a obtener con la aprobación definitiva del proyecto de parcelación.*
- *Cesión del aprovechamiento: 13,00%.*
- *Las cesiones serán las indicadas en el Planeamiento y como mínimo las señaladas en la ficha.*

#### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN:**

1. *Iniciativa: Gestión Indirecta con PAU en tramitación.  
Participación en las infraestructuras del PEI/Proyecto de Urbanización.  
Complementario del POM: 1,38%.  
Urbanización interior del sector: 100%.*
2. *Para el desarrollo del sector y al estar en un Ámbito de Protección y/o Prevención se deberá realizar un Estudio Arqueológico. Para el desarrollo del Sector además deberá cumplirse lo estipulado en el documento de protección del Patrimonio Arqueológico.*
3. *Se desarrollara en una única unidad de actuación urbanizadora. El reparto de costes del colector de aguas fecales y de la ampliación de la EDAR de la Dehesa , incluidos en el armazón o esqueleto básico del POM se realizara según porcentajes incluidos en el anexo del sector , aprobado en el Pleno de 31.07.06 incluidos en el Anexo ...*





4. Si se mantiene el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en esta ficha, se deberá mantener el Aprovechamiento Tipo determinado.

**ORDENACION:**

- Deberá cumplir las condiciones de los informes recogidos en el Anexo "Informes de las Normas Urbanísticas", según lo señalado en el Anexo...
- Deberá cumplir las reservas de aparcamiento accesibles así como lo señalado en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Para el inicio de la ejecución del sector, **deberá aprobarse definitivamente el PEI o PUC correspondiente.**
- Deberán realizarse la previsión de plazas de aparcamiento ...
- **Sera necesario el desarrollo de un Estudio Hidrogeológico y de riesgo de avenidas ... que requerirá la aprobación por parte de la CHidrográfica ...**
- El PAU deberá calificar como Zona Verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales ...

**Destaco por tanto que CON CARÁCTER PREVIO:**

. Al desarrollo del sector y al estar en un Ámbito de Protección y/o Prevención se **deberá realizar un Estudio Arqueológico, CUESTIÓN QUE PARECE SER QUE SE ESTA LLEVANDO A CABO EN RAZON DE LA INFORMACION FACILITADA por la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo que condiciona la aprobación a la realización de determinadas actuaciones.**

. Para el inicio de la ejecución del sector, **deberá aprobarse definitivamente el PEI o PUC correspondiente.**

. **Será necesario el desarrollo de un Estudio Hidrogeológico y de riesgo de avenidas... que requerirá la aprobación por parte de la CHidrográfica.**

**EN ORDEN A LA TRAMITACIÓN pretendida (la solicitud dice: "...a efectos de que se proceda a la apertura de información pública para, tras la oportuna tramitación, en día, se acuerde, la adjudicación de dicho programa a favor de la citada mercantil...")** cabe señalar que el art. 120 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo **TRLOTAU establece:**

1. **CUALQUIERA** podrá solicitar de la persona titular de la Alcaldía que someta a información pública una **ALTERNATIVA TÉCNICA** de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.
2. La persona titular de la Alcaldía podrá:
  - a) **Elevar al Pleno del Ayuntamiento propuesta** motivada de desestimación de la solicitud. **El Pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.**
  - b) **Someter la ALTERNATIVA a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.**

**Este articulo ha sido desarrollado por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril. RAE en los siguientes términos:**



- Artículo 77.4: **“Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora: .... Cualquier particular, sea o no persona propietaria de los terrenos, para obtener la adjudicación de la condición de urbanizador con arreglo a lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento... ”** , TEXTO QUE COINCIDE SUSTANCIALMENTE CON LA PETICION , y
- Artículo 85 . 1 b ): El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta se iniciará: **A instancia de persona interesada, MEDIANTE SOLICITUD DIRIGIDA AL TITULAR DE LA ALCALDÍA, instando la formulación ( MI PUNTO DE VISTA ES QUE CUANDO EL RAE SEÑALA “ formulación “ ESTA QUERIENDO DECIR “aprobación“ ) de las Bases y posterior sometimiento a información pública y aprobación de la pertinente ALTERNATIVA TÉCNICA de Programa de Actuación Urbanizadora y RESTANTE DOCUMENTACIÓN** requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (HABRÁ QUE PENSAR QUE SE REFIERE A LA ALTERNATIVA TÉCNICA más ANTEPROYECTO DE URBANIZACION ), al menos y por este Reglamento, **a la que deberá acompañarse además :**

. **Acreditación de la PERSONALIDAD (I) del solicitante,**

. **Así como JUSTIFICACIÓN DE SU CAPACIDAD DE OBRAR Y DE LA SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA (II) con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora** en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público. En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora aquellos sujetos que están incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público; limitación que se extenderá, en su caso, a la Agrupación de Interés Urbanístico a la que se hubieran incorporado, siempre que, de excluirse del cómputo la superficie aportada por la persona afectada por la prohibición, no se alcance la mitad de la superficie del ámbito de la actuación.

- **Art 85.2 Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, entre la documentación integrante de la alternativa técnica presentada podrá incluirse:**

. **UNA PROPUESTA DE BASES (III) PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA,**

. **en cuyo caso deberá incorporarse a la misma la JUSTIFICACIÓN, SUSCRITA POR SU REDACTOR, de su ajuste a dicha propuesta de Bases (IV ).**

- **Art 85.4 PRESENTADA LA DOCUMENTACIÓN REFERIDA EN LA LETRA B) DEL NÚMERO 1, (ALTERANTIVA TÉCNICA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION , AL MENOS) la persona titular de la Alcaldía del Municipio correspondiente, PREVIO INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS MUNICIPALES, adoptará el acuerdo que proceda de entre los tres siguientes:**

**a)** Inadmitir a trámite la solicitud, con archivo de las actuaciones, cuando se dé el supuesto previsto en el número 3 anterior o cuando para el ámbito a que se refiera el Programa de Actuación Urbanizadora objeto de la solicitud no exista aún ordenación detallada debidamente aprobada y en vigor y cuya formulación se reserve el Municipio, señalando a la persona o personas interesadas su derecho a formular la propuesta de planeamiento que proceda.



b) Requerir a la persona solicitante o solicitantes para que en un determinado plazo, no superior a un mes, subsanen o complementen la documentación exigida y los requisitos establecidos en la letra b) del número 1 de este artículo.

c) Elevar al órgano competente – PLENO - , propuesta debida y suficientemente motivada de adopción del acuerdo que proceda de entre los dos siguientes:

1) Desestimación de la solicitud por no adecuarse al orden de prioridades y la secuencia del desarrollo urbanístico municipal.

2) Estimación de la solicitud con establecimiento de las pertinentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con todo ello procede que con carácter previo se informe la cuestión por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento, y a ello responde, entiendo la Providencia de la Alcaldía de 10.05.2019. Por tanto:

I) Hay que considerar si existe LEGITIMIDAD y PERSONALIDAD, del SOLICITANTE para la presentación de la propuesta, para la promoción de la iniciativa de la Alternativa Técnica , para la orientación del procedimiento de adjudicación de su realización.

Y en este caso, como acabamos de ver “CUALQUIERA” es cualquiera. Así lo es “Inversiones La Heroica, S.L.”, que aporta Poder legal de D. Manuel Martínez Martínez, complementando con ello la solicitud presentada por Jose Luis Martínez Martínez.

II) Hay que considerar si el interesado tiene CAPACIDAD DE OBRAR Y SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONOMICA para formular la propuesta.

Como se ha señalado mas arriba el RAE establece que “... deberá acompañarse además acreditación de la personalidad del SOLICITANTE, así como JUSTIFICACIÓN DE SU CAPACIDAD DE OBRAR Y DE LA SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora.” En este punto decir que hay que el solicitante presenta documentación bastante y ello sin considerar de inicio las Bases aportadas por el Solicitante, que si se pretenden tramitar son las que hoy por hoy pueden servir de referente al no tener el Ayuntamiento establecidas otras bases de carácter general que fijarán determinada condición, capacidad de obrar y solventica técnica y económica, para promover, adquirir la condición de Agente Urbanizador de un PAU.

III) Hay que considerar, el contenido de la Propuesta de Bases para la Adjudicación de la Gestión/Realización del PAU del Sector SUB CO 07 conforme Alternativa Técnica presentada.

Como se ha señalado, el art 85.2 del RAE establece: “Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, entre la documentación integrante de la ALTERNATIVA TÉCNICA presentada podrá incluirse una propuesta de BASES (III) PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA, ....”

A este respecto el 86.2 del RAE establece:

“Las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora REGULARÁN todos o ALGUNOS de los siguientes aspectos:



Cód. Validación: 779P.16.12EP2GA44F3ZEDM7GF | Verificación: <http://ilescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 10



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNG2RWGG | Verificación: <http://ilescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 38

a) Las determinaciones relativas al **contenido TÉCNICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO** de las **alternativas (técnicas)** a presentar, que , en el caso que la ordenación pormenorizada no se encontrara previamente aprobada o estando aprobada se autorizara su modificación, las Bases incluirán **los objetivos sociales y urbanísticos que deberá alcanzar el planeamiento** de desarrollo, así como **las características básicas que deberán configurar su ordenación urbana y que comprenderán**, como mínimo, **esquema de su trama viaria, localización espacial de sus equipamientos, zonas verdes y**, en su caso, la reserva para vivienda protegida, **tipologías edificatorias aplicables y distribución cuantitativa entre el uso mayoritario y los compatibles en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal**.

b) *“Las Bases... **REGULARÁN** todos o **ALGUNOS** de los siguientes aspectos...: Las prescripciones TÉCNICAS que, con carácter mínimo, **deberán RESPETARSE en la redacción del anteproyecto o**, caso de que expresamente se requiera su presentación, **proyecto de urbanización**, de conformidad con lo que establece en las letras b) y c) del número 1 del artículo 76 del presente Reglamento. **(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, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.*

*2. 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 vengán establecidos por el Plan o por el Programa.*

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

*4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa 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.*

*5. 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.*

*6. 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.*



DICE LA BASE IV LO MISMO QUE SE ACABA DE EXPONER, ES DECIR se hace referencia a la PRESENTACION DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACION Y SEÑALA “Las prescripciones TÉCNICAS que, deberán RESPETARSE “

LO QUE NO DICE LA BASE IV son las PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE, CON CARÁCTER MINIMO , entiendo , DEBERÁN RESPETARSE porque así lo establece el POM y porque así lo dice el art 86 , 2 , b del RAE :

“Las Bases... **REGULARÁN** todos o **ALGUNOS** de los siguientes aspectos..... Así mismo precisarán la 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.”

Así desde mi punto de vista:

- *Previo al desarrollo del sector y al estar en un Ámbito de Protección y/o Prevención se deberá realizar un Estudio Arqueológico, CUESTIÓN QUE PARECE SER QUE SE ESTA LLEVANDO A CABO EN RAZÓN DE LA INFORMACION FACILITADA por la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo que condiciona la aprobación a la realización de determinadas actuaciones.*
- *Para el inicio de la ejecución del sector, deberá aprobarse definitivamente el PEI o PUC correspondiente. Resultando que el PEI no está ni siquiera en trámite debiera plantearse la necesidad de la presentación y aprobación con carácter previo o simultaneo del PUC correspondiente salvo que pudiera excusarse –*
- *Sera necesario el desarrollo de un Estudio Hidrogeológico y de riesgo de avenidas ... que requerirá la aprobación por parte de la CHidrográfica*

LAS BASES PARECEN OLVIDAR ESTAS DETERMINACIONES y las consecuencias que pudieran derivarse para la urbanización. Tampoco PRECISAN LA DESCRIPCION DE las INFRAESTRUCTURAS que pudieran conllevar, NI PRECISAN SUS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS. ME SURGE LA DUDA DE SI ACASO NO EXISTAN, SI ACASO NO SON NECESARIAS. EN ESTE ORDEN, ENTIENDO QUE ACASO, TALES CIRCUNSTANCIAS pudieran estar RECOGIDAS EN LA ALTERNATIVA TECNICA PRESENTADA – Plan Parcial de Desarrollo aportado – Y QUE POR OLVIDO, ACASO, NO SE HAYAN INCORPORADO A LAS BASES.

Observo así someramente el Plan Parcial presentado y tampoco me queda claro que estén previstas o determinadas, si bien que efectivamente parece darse un análisis sobre las cuestiones relacionadas con el Dominio Público Hidráulico y también las afecciones de carácter arqueológico a lo que se suma el procedimiento seguido por el promotor ante la Dirección Provincial de Cultura vuelvo a echar de menos las necesarias infraestructuras externas, su definición , su necesidad de incorporación a un Proyecto de Urbanización Complementario y la definición de sus bases técnicas en el Anteproyecto de Urbanización con el peligro, en definitiva, que las bases técnicas no estén sino previendo en exclusiva, solo obras de urbanización interior. El Proyecto de Urbanización a presentar debe ser EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES Y DETERMINACIONES del POM y de las Previsiones y Determinaciones del Plan Parcial. NO CABE EJECUTAR DETERMINACIONES INTERIORES EXCLUSIVAMENTE SIN TENER EN CUENTA LAS DETERMINACIONES NECESARIAS DE SISTEMAS GENERALES COMUNES , dentro del Sector o fuera del Sector . MI PUNTO DE VISTA ES QUE DEBE SER EL PLAN PARCIAL EL QUE ESTUDIE (memoria informativa) LAS NECESIDADES y PROPONGA (memoria justificativa) LAS SOLUCIONES TECNICAS PERTINENTES y por lo tanto, tanto los Sistemas Generales interiores como exteriores que permitan el funcionamiento del Sector





(incluida la propuesta de Modificación de determinaciones del POM si fuere necesario) **DEBEN RECOGERSE EN EL PLAN PARCIAL** con el estudio, valoración económica pertinente y con propuesta de financiación. Y todo ello deben orientarlo las BASES incluyéndolo dentro de las determinaciones del Plan Parcial, como parte de la Alternativa Técnica a presentar. Las Bases no lo dicen o yo, al menos no lo he colegido. Creo que merece una explicación y aclaración pues las Bases que se aprueben deben establecer que la Alternativa Técnica y su desarrollo y ejecución deben resolver las necesidades del sector a través de obras interiores y, en su caso, exteriores. El Plan Parcial fijara también la forma de llevar a cabo sus determinaciones que en el marco de la ejecución material se remitirá al **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** que no podrá limitarse, en su objeto, a la infraestructura interior.

Habiéndome surgido DUDAS EN CUANTO A LA REGULACION DE LOS ASPECTOS DEL ART 86.2 DEL RAE , entendiendo por mi parte , a expensas de aclaración por parte del PROMOTOR PARECE , entiendo , ORIENTARSE EN REGULAR SOLO “**algunos**” DE LOS ASPECTOS ALLI RECOGIDOS y he aludido a las CUESTIONES TÉCNICAS , sin perjuicio de su evaluación por los Técnicos Municipales , QUEDA POR CONOCER SI LAS CUESTIONES **JURÍDICAS Y ECONÓMICAS** se recogen EN LAS BASES PROPUESTAS : LA BASE V SE REFIERE a ello Y PARECE EFECTIVAMENTE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO en la Ley y el Reglamento.

Vistas el resto de Bases VI a XVI encuentro que se ajustan a las previsiones legales, no obstante señalar que una vez que he observado la documentación técnica, en el Plan Parcial, que se acompaña a las bases y:

1. El objeto de la actuación es programar la ejecución del Sector SUB CO 07 adjudicando su gestión modificando simultáneamente ordenación detallada del sector eliminando viales y dando lugar a dos parcelas de grandes dimensiones y otras menores.
2. No queda claro que se haya aportado la relación de propietarios, el Plan Parcial dice que “en la documentación correspondiente con la memoria del PAU se adjuntan titulares catastrales de dichas parcelas y la documentación correspondiente a los acuerdos entre los titulares de las presentes propiedades “YO NO LA HE LOCALIZADO. Importa tener en cuenta esta cuestión pues la tramitación del PAU llevara consigo inmediatamente dar a conocer la misma a los propietarios afectados
3. Se indica asimismo que dentro de los estudios del POM aprobado no existe ningún condicionante al desarrollo del presente sector, ni tampoco existe ninguna medida preventiva que sea necesario tener en cuenta para su ordenación o urbanización. YA HE DESTACADO LAS CUESTIONES REFERENTES AL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO, AL ESTUDIO HIDROGEOLOGÍCO o a la necesidad de tener aprobado el Proyecto de Urbanización Complementario a falta del PEI. Para mí, la declaración recogida en la Memoria del Plan Parcial es contradictoria con las determinaciones de la ficha del POM.
4. Se debe tener en cuenta que la previsión de la afección de la participación en la Ampliación de la Depuradora de la Dehesa de Moratalaz ha podido variar. Después de la aprobación del POM tuvo lugar un nuevo convenio para la gestión de esta infraestructura que afecta a este Sector.
5. En el estudio de Sostenibilidad Económica recogido en el Plan Parcial se dice: .. la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.... RECORDAR A ESTE EFECTO que el Ayuntamiento tiene establecido que para estos sectores deberá CONSTITUIRSE LA CORRESPONDIENTE ENTIDAD DE CONSERVACION. Entiendo que, todavía, el Ayuntamiento de Illescas carece de capacidad operativa y económica para llevar a cabo tales labores en un polígono como el del Sector Sub Co 07.



A tenor de lo cual, desde mi punto de vista, el interesado debe responder a las cuestiones señaladas e incorporar en su caso la documentación pertinente. **ELLO NO OBSTANTE SI SE CONSIDERASE SUFICIENTE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA Y, EN SU CASO, CON LOS Matices Apuntados por este Secretario y, en su caso, los que puedan significar los servicios técnicos municipales** resultará que:

- Las Bases, para su establecimiento, se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el Pleno estime, admita a trámite, la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento de aprobación, de establecimiento, de las Bases.
- El Pleno aprobaría inicialmente las bases, abriendo el período de información pública, por un plazo mínimo de treinta días, para que los interesados puedan presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas. El Acuerdo de aprobación inicial se publicaría en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Illescas teniendo en cuenta además lo que al respecto pueda determinar la normativa de Transparencia en orden a su publicidad por medios o a través de medios electrónicos.
- Concluido el período de información pública, informadas las alegaciones presentadas, el Pleno aprobaría definitivamente las Bases para la adjudicación del Programa; publicando el Acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Illescas y en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento de Illescas [<http://illescas.sedelectronica.es>] abriendo un período de veinte días PARA LA FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS, que se anunciaría mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

Es cuanto me cabe informar, en Illescas

(Documento firmado digitalmente)



Cód. Validación: 779P46J2EP2GA44F3ZEDM7GF | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 38



**EXPEDIENTE:** . PROPUESTA DE BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.  
**SITUACION:** . POLÍGONO INDUSTRIAL "CÁRCAVAS 1" SubCO-07.  
**PROMOTOR:** . INVERSIONES LA HEROICA, SL  
**TECNICO:** .  
**VISADO:** .  
**REGISTRO:** . 5292 / 09 mayo 2019  
**REFERENCIA:** . 1 bases CARCAVAS 1\_19072019

José Hildebrando Navarro González (1 de 1)  
ARQUERO CO-19/07/2019  
FOLIO 1º  
HASH: 486cc9eafdf479a0277e48336bc48b9

Visto el expediente, a petición del Sr. Alcalde, el técnico que suscribe informa.

Se trata de una propuesta de Bases para la tramitación del PAU del sector SUBCO-07 del Plan de Ordenación Municipal vigente. Sector urbanizable con Planeamiento en Tramitación, antiguo Polígono Industrial "Cárcavas 1" de las Normas Subsidiarias del 98, asumida por el POM dentro del SUB CO 07, por lo que el Ayuntamiento deberá pronunciarse.

De la lectura de la documentación aportada se deberá tener en consideración:

1.- Si el Ayuntamiento lo estima favorable, la propuesta planteada supone tener que tramitar una modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal previo o simultáneamente con este expediente y/o la tramitación del correspondiente PAU con Plan Parcial de Mejora y anteproyecto de urbanización o Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

2.- Deberán obtenerse informes favorables de las compañías suministradoras de los servicios urbanos de abastecimiento de agua y saneamiento por la necesaria conexión a redes existentes, además del Organismo de la Demarcación de Carreteras del Estado por su proximidad a la autovía A-42 y la nueva rotonda y ramal de incorporación a la autovía. Estas actuaciones deberían estar consideradas dentro de las obras de urbanización complementarias al PAU.

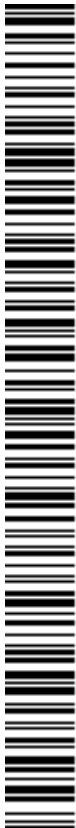
3.- Se deberá obtener informe Jurídico, e informe de los Técnicos de Medioambiente (zonas verdes y pronunciamiento sobre obligatoriedad de informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar) y del Ingeniero T. Industrial (Instalaciones) del Ayuntamiento.

4.- Deberán aclarar el concepto y objeto de las superficies recogidas en el cuadro de la página 6 bajo el encabezamiento "Superficie Área Reparto". Deberán justificar la superficie del sector, en POM se indica 239.790 m2 mientras que en las Bases indican 239.274 m2.

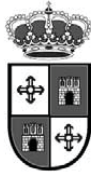
5.- El documento Adolece de las prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, deberán respetarse en la redacción del anteproyecto para la determinación de las obras de urbanización de acuerdo con las condiciones recogidas en el POM, así como la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras 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.



Cód. Validación: 5P8XYK08XV8S4H3Y6RDEAZRZ | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 38

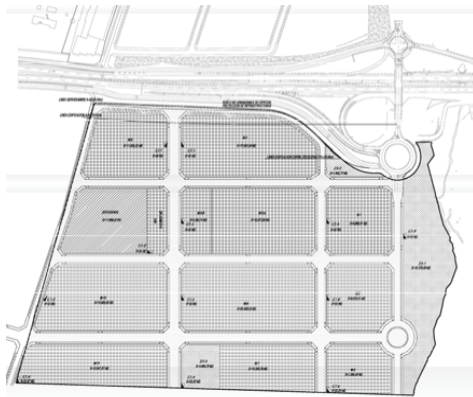


## AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

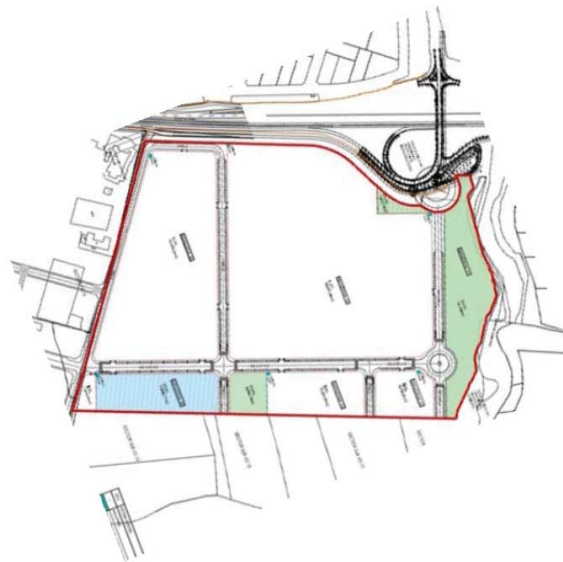
6.- Sin entrar a valorar el documento técnico, se observa la reducción sustancial de viales, creación de grandes manzanas para uso de industria-almacén y modificación de la posición de la parcela dotacional.

7.- Deberán aportar el documento de Bases y Alternativa Técnica tanto en papel como en soporte informático en formato editable desde las oficinas técnicas del Ayuntamiento (Word, Excel, BC3, DWG, etc.). En el supuesto de que se considere la propuesta, la documentación modificada del POM al menos deberá aportarlo en tamaño DIN A3 hasta su aprobación definitiva, en cuyo momento deberá aportarse en formato de papel igual al de los documentos vigentes.

Ordenación S/POM vigente



Propuesta de Ordenación

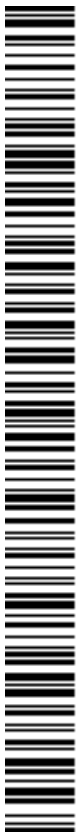


Se tramitará de acuerdo con lo indicado en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010) y Reglamentos de desarrollo.

Illescas, 19 de julio de 2019  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
Documento firmado electrónicamente



Cód. Validación: 5PBYK9XV5S43XERQENRZ7 | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 38



## Ayuntamiento de Illescas

### D.FRANCISCO CAMPOS COLINA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO),

**CERTIFICA:** Que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento el día 25/07/2019, se acordó, entre otros, el siguiente acuerdo cuyo extracto se transcribe:

#### “XV.- APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, BASES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR SUB CO 07 DEL POM, DENOMINADO “CÁRCAVAS I”.

Atendido que con fecha 26.04.19 RE 4754 D. Carlos Duran Sánchez en representación de Carvier S.A, presenta **propuesta de Bases para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sub Co 07** del del Plan de Ordenación Municipal (CPOT 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP 19.07.10)

Dictándose Providencia por parte del Alcalde con fecha 3.05.19 instándose la emisión de informes al respecto.

Resultando que con fecha 30.04.19 RE 4870 consta emisión de permiso de excavación para el proyecto de actuación urbanizadora Sub Co 07 denominado Cárcavas 1 de la Consejería de Educación y Cultura estableciendo determinadas condiciones al respecto.

Atendido que con fecha 9.05.19 RE 5292 D. Jose Luis Martínez Martínez en representación de Inversiones La Heroica, S.L, presenta **propuesta de Bases para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sub Co 07** del del Plan de Ordenación Municipal (CPOT 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP 19.07.10), en la que el Arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo, redactor de la Alternativa Técnica que acompaña suscribe de forma expresa el ajusta de la misma a las bases presentadas. Escrito que complementa con los siguientes documentos:

- Escritura de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada Unipersonal
- Estatutos de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada
- Escritura de Poder General y Poderes otorgados por el Administrador Único
- Informe de Solvencia Económica y Técnica
- Alternativa Técnica que acoge “Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada Sector Sub Co 07, Anteproyecto de Urbanización y Documento Ambiental de Inicio – Abril 2019” elaborado por el Arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo.

**Dictándose Providencia por parte del Alcalde** con fecha 10.05.19 instándose la emisión de informes al respecto de:

- Solicitud de 26.04.19 RE 4754 de D. Carlos Duran Sánchez que en representación de Carvier, S.A, presenta propuesta de Bases para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sub Co 07, y
- Solicitud de 9.05.19 RE 5292 D. José Luis Martínez Martínez en representación de Inversiones La Heroica, S.L, presenta propuesta de Bases

### Ayuntamiento de Illescas

Plaza del Mercado, 14, Illescas. 45200 Toledo. Tfno. 925511051. Fax: 925541615

Francisco Manuel Campos Collina (1 de 2)  
SECRETARIO GENERAL  
Fecha Firma: 05/08/2019  
HASH: ec9deb4429ead9e5949af8be09253896



ELVIRA MANZANEQUE FRAILE (2 de 2)  
ALCALDESA EN FUNCIÓNES  
Fecha Firma: 05/08/2019  
HASH: 7b4e80842b736bdc33500c421e2e439a



Cód. Validación: 9KY6SNLWPR7G3PJ4CPVLL2YH96 | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEVG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 38





## Ayuntamiento de Illescas

---

para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sub Co 07 acompañada de Alternativa Técnica que acoge “Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada Sector Sub Co 07, Anteproyecto de Urbanización y Documento Ambiental de Inicio – Abril 2019” elaborados por el Arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo.

Resultando que con fecha 19.06.19 RE 6961 consta informe de 7.06.19 de la Jefe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación y Cultura en Toledo que en con relación a trámite de Evaluación de Impacto Ambiental de PAU Sub Co 07 – Cárcavas I promovido por la Heroica, S.L condiciona la aprobación del PAU a determinadas actuaciones.

Emitidos informes por:

- El Secretario del Ayuntamiento de 18.07.19
- El Arquitecto Municipal de fecha 19.07.19 en relación a las Bases aportadas por el promotor.

Atendido el Plan de Ordenación Municipal de Illescas (CPOT 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP 19.07.10) en el que ha quedado integrado el citado sector Cárcavas 1, en las condiciones en él reseñadas, como “SUB-CO-07”.

Atendido el Dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo de 22.07.19, al que se dio lectura y donde se destaca además de lo informado por los Servicios Municipales que se han reseñado y la necesidad de atenerse a los que pudieran emitirse que el Ayuntamiento tiene por referente las infraestructuras externas que le afectan vertiendo sobre la EDAR de la Dehesa de Moratalaz, el abastecimiento de aguas a través del sistema ejecutado con la referencia de Modificado 3 o la ejecución de una rotonda externa cuyo coste sería a cargo del Agente Urbanizador que resulte.

**Abierto el debate, interviene D. Andrés García García, del Grupo Municipal Unidas por Illescas, para señalar que:** Sí. Para manifestar lo que bien he expresado también en el Dictamen de pase a Pleno. Va a ser una urbanización importante, ya que va a verter, precisamente, en la depuradora de la Dehesa de Moratalaz. Nos agrada mucho que se haya incluido en acta precisamente esto. Como ya hay un convenio para el desarrollo de esta depuradora, entiendo, y lo hago extensivo al resto de grupos municipales, el trabajar para vigilar que se cumpla ese convenio, ya que hay que tener en cuenta que la Dehesa de Moratalaz es una unión de vecinos, una entidad de conservación de vecinos, y tienen que tener una protección especial. Muchísimas gracias.

**Interviene D. Francisco Rodríguez Sánchez, del Grupo Municipal PSOE, para señalar que:** Sí. Yo también me voy a proponer, como decía el acalde, es una propuesta, un propósito mío para esta legislatura, convencer a Izquierda Unida de que el urbanismo no es el coco ni es el ogro, ni es nada malo. Además, convencerle de que, a la vista de los resultados, no solo este POM está vigente, sino que está vivo, y que, además, no solo es el que necesita Illescas, sino que a la vista está que era el que necesitaba y la envidia de la región, y de muchas más partes del territorio nacional. Andrés, es un convenio que está suscrito y aprobado por el ayuntamiento.

---

## Ayuntamiento de Illescas

Plaza del Mercado, 14, Illescas. 45200 Toledo. Tfno. 925511051. Fax: 925541615



Cód. Validación: 9KY6SNLWPR7G3PJ4CPML2YH96 | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4



Cód. Validación: 5THQNG4HEASE2MDZNEG2RWGG | Verificación: <http://illescas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 38



## Ayuntamiento de Illescas

---

Por lo tanto, es más, tiene una Comisión de Seguimiento, la cual presido yo, en este caso. Por lo tanto, no ha lugar a que tenga que incorporarse, como no podía ser de otra manera, este sector a ese convenio, y cumplir con las obligaciones que ese convenio determina. Si no, no se desarrolla. Tan fácil como eso.

**Oído todo lo cual, el Pleno del Ayuntamiento**, en virtud de las competencias que le son otorgadas por el artículo 120.2. del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y con los artículos 85. 1b), 2 y 4 y 86 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el voto favorable de 20 concejales (12 PSOE + 5 PP + 3 C's) y la abstención de 1 concejal (1 UPI), de los 21 concejales presentes, de los 21 que lo constituyen, y por lo tanto, por el voto favorable de la **mayoría absoluta** de su número legal de miembros, **adoptó los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.- Desestimar la solicitud presentada por Carvier, S.A en escrito de 26 de abril de 2019 RE 4754 para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sub Co 07, Cárcavas 1**, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal (CPOT 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP 19.07.10) una vez que si el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril. RAE (DOCM 29.04.11) **en su art 85.2 ampara la posibilidad que un promotor que pretenda la aprobación y adjudicación de un PAU presente CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA UNA PROPUESTA DE BASES de forma que la propuesta carece de un referente técnico que las sustente.**

**SEGUNDO.- Estimar la solicitud presentada** con fecha 9.05.19 RE 5292 por D. Jose Luis Martínez Martínez en representación de Inversiones La Heroica, S.L, para promover un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector SUB Co 07 – Carcavas I-, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal (CPOT 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP 19.07.10) recogida en la documentación intitulada como **propuesta de Bases y Alternativa Técnica** que acoge “Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada Sector Sub Co 07, Anteproyecto de Urbanización y Documento Ambiental de Inicio – Abril 2019” elaborados por el Arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo, **ajustadas a los informes emitidos por el Arquitecto Municipal 19.07.19; Secretario del Ayuntamiento de fechas 18.07.19 y lo recogido en el debate de este acuerdo de 25.07.19.** Resulta, además, que el Arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo, redactor de la Alternativa Técnica, ha suscrito de forma expresa el ajuste de la misma a las bases; y que se ha acompañado a la propuesta, además, los siguientes documentos: Escritura de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada Unipersonal; Estatutos de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada; Escritura de Poder General y Poderes otorgados por el Administrador Único; Informe de Solvencia Económica y Técnica.

**TERCERO.- Aprobar inicialmente las bases para la adjudicación del PAU y selección de Agente Urbanizador del Sector denominado SUB Co 07 conforme nomenclatura del POM, conocido como “ Cárcavas I”,** presentadas por la mercantil La Heroica, S.L, documento de ref. 9.05.19 RE 5292 que complementan con la documentación intitolado Alternativa Técnica: “Plan Parcial de Mejora de la Ordenación





## Ayuntamiento de Illescas

---

Detallada Sector Sub Co 07, Anteproyecto de Urbanización y Documento Ambiental de Inicio – Abril 2019” ajustadas a los informes emitidos por el Arquitecto Municipal 19.07.19; Secretario del Ayuntamiento de fechas 18.07.19 y lo recogido en el debate de este acuerdo de 25.07.19.

**CUARTO.- Someter dichas Bases a información pública y audiencia** de los interesados, con publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y Diario Oficial de Castilla La Mancha y tablón de anuncios y pagina web del Ayuntamiento, y un periódico de mayor difusión y Portal de Transparencia 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 considerarán aprobadas definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

**QUINTO.- Dar traslado de este acuerdo** al interesado, a los Servicios Técnicos Municipales, a los Departamentos y Concejalía de Ordenación del Territorio, Concejalía de Hacienda, a la Secretaría–Patrimonio del Ayuntamiento, a la Intervención y Tesorería Municipal a los efectos procedentes.

**SEXTO.- Facultar al Alcalde** Presidente para la adopción y formalización de cuantos actos y acuerdos se hagan necesarios en ejecución de este acuerdo.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, hecha la salvedad del art. 206 del R.O.F., aprobado por R.D. 2568/86, de 28 de noviembre, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa en funciones, D<sup>a</sup>. Elvira Manzanque Fraile, en Illescas.

**Vº. Bº.**  
**LA ALCALDESA en funciones,**

**EL SECRETARIO MUNICIPAL,**

Documento firmado electrónicamente

