



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2019

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO. Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181299	

AYUNTAMIENTO DE LAS PEDROÑERAS

Plaza de la Constitución 1

16660 LAS PEDROÑERAS

(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 2º- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-NORTE DEL SECTOR 1 "HOYA DEL MORO", DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL REGAR AGRICOLA, S.L., PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 6 de febrero de 2019, tiene entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con asunción de la Ordenación Detallada de la UA-NORTE del Sector 1 "Hoya del Moro" y Proyecto de Urbanización, del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) de Las Pedroñeras, promovido por la mercantil REGAR AGRICOLA S.L., solicitándose la emisión del informe preceptivo establecido en el art.122.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) y en el artículo 93 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

Examinada la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo se concluye que el expediente administrativo y el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) pueden ser elevados al conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe solicitado.

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU y en artículo 93 del RAE, se emite el presente informe técnico-jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente PAU, informe relativo a la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica seleccionadas, y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. Del mismo modo analizará la propuesta de convenio Urbanístico existente.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en el municipio es el POM de Las Pedroñeras, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 16 de junio de 2002.

En este Plan se ha llevado a cabo la Modificación Puntual nº 6, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 3 de abril de 2018.

Precisamente el PAU que nos atañe trae causa de la mencionada Modificación Puntual nº 6, cuyo objeto era: A.- la redelimitación del sector 1 "Hoya del Moro", la modificación de la ordenación detallada y su división en dos unidades de actuación y B.- crear una nueva ordenanza específica para este sector, así como modificar los artículos 6.2.5.3 y 6.2.5.5 de la normativa urbanística del POM.

Por otro lado aportar los siguientes datos:

- **Población:** 6.716 hab., según el INE de 2016.
- **Superficie de la UA-NORTE:** 41.886,26 m².
- **Procedimiento:** Ordinario.
- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** La zona de ubicación del "Proyecto de Urbanización de la UA-NORTE del Sector 1 del POM de Las Pedroñeras (Cuenca)", se localiza en el paraje denominado "Hoya del Moro".
- **Objeto:** Se presenta el PAU conteniendo asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-NORTE del Sector 1, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada.

2. TRAMITACIÓN:

Primero.- El presente PAU se ha tramitado a instancia de particular. Concretamente a instancia de la mercantil REGAR AGRÍCOLA, S.L. según lo previsto en los artículos 110.5.d) del TRLOTAU y 77.4 del RAE. Dicha mercantil con fecha 18 de abril de 2018 solicitó al Ayuntamiento, a través de su representante, D. Luis José García Cano, la tramitación de este PAU por medio del procedimiento ordinario y gestión indirecta. Por otro lado, indicar que la promotora no pretende llevar a cabo de forma propia la ejecución material del PAU.

Junto con esta solicitud acompaña la siguiente documentación, tal y como se establece en el artículo 85 del RAE:

1.- Alternativa Técnica de la UA-NORTE del Sector 1 "Hoya del Moro" del POM, que incluye: documento de asunción de la ordenación detallada establecida en la Modificación Puntual nº 6 del POM y proyecto de urbanización.

2.- Propuesta de Bases para la adjudicación del PAU, así como informe mediante el cual se justifica el ajuste de la alternativa técnica presentada a la propuesta de Bases presentada.

3.- Acreditación de la personalidad y capacidad de obrar de la mercantil; solvencia técnica y económica y constitución de garantía provisional. Sobre la acreditación de la solvencia técnica y económica, indicar que la Mercantil ha encargado la realización de las labores técnicas para proceder a la gestión y ejecución de la UA-Norte al arquitecto urbanista Rubén Amigo Álvaro y a la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L.". Así, les han encargado, además de la formulación de la propuesta de Bases, la redacción del proyecto de urbanización, de redacción del



proyecto de reparcelación, de la redacción de la propuesta de convenio urbanístico y de la proposición jurídico-económica y de la dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud y vigilancia ambiental de las obras de urbanización.

En concreto se aporta la siguiente documentación para acreditar estos extremos:

- Personalidad y capacidad de obrar: Se aporta copia de la Escritura Pública de Constitución bajo la denominación REGAR AGRÍCOLA, figurando en ella su inscripción en el registro mercantil de Cuenca; así como declaración responsable de que la empresa no está inhabilitada para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, ni comprendido en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Con esta documentación se da cumplimiento a lo establecido al respecto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 71 del LCSP, así como en las Bases de adjudicación VI y VIII.

- Documentación de la solvencia Técnica: En relación con la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." se aporta la siguiente documentación: principales trabajos llevados a cabo; indicación del personal técnico y titulaciones del mismo y de los cuadros directivos; descripción de las instalaciones y de los medios de la empresa y de las medidas que garantizan la calidad de los trabajos; declaración sobre la plantilla media anual durante los tres últimos años; declaración del material y equipo técnico del que se dispondrá; Medidas de gestión Medioambiental. Don Rubén Amigo Álvaro aporta copia de su Curriculum Vitae y Seguro de Responsabilidad Civil.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 90 del LCSP, así como en la Base VII A).

- Documentación de la solvencia económica: cuentas auditadas y presentadas en el Registro Mercantil, correspondientes año 2016.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 87 del LCSP, así como en la Base VII B).

4.- Garantía Provisional: Se aporta una transferencia ordenada de la entidad bancaria GLOBAL-CAJA por importe de 2.000 euros, cuyo ordenante es REGAR AGRÍCOLA S.L. y como beneficiario el Ayuntamiento de Las Pedroñeras.

Segundo.- En segundo lugar, y a antes de comenzar con el análisis propiamente de la tramitación del PAU por parte del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, significar que el Ayuntamiento de Las Pedroñeras llevó a cabo la preceptiva aprobación de las Bases de adjudicación propuestas por el solicitante, las cuales recogen el contenido mínimo recogido en el artículo 86.2 del RAE. En dicha aprobación se ha seguido el procedimiento establecido para ello en el artículo 86.3 del RAE. De forma sistematizada decir sobre este particular que:

- Existen informes municipales, jurídico (22 de mayo de 2018) y técnico (7 de mayo de 2018) favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.
- Resolución de Alcaldía de 22 de mayo de 2018, de elevar al pleno la propuesta de estimación de la solicitud de la promotora.
- Nuevos informes municipales, jurídico y técnico, de fecha 23 de mayo de 2018, favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.

- Acuerdo del pleno, en sesión ordinaria de fecha 4 de junio de 2018: estima la solicitud presentada por REGAR AGRÍCOLA S.L. y aprueba inicialmente las bases de adjudicación y acuerda, también, someterlas a información pública, y audiencia de los interesados por el plazo de 30 días. En él se indicaba, que si no hubiera alegaciones, la aprobación se entenderá definitiva.
- De dicho acuerdo se dio información pública mediante anuncio publicado en el BOP nº 66 de fecha 8 de junio de 2018 otorgando un plazo de alegaciones de 30 días hábiles y en el tablón de anuncios.
- Con fecha 23 de julio de 2018 la Secretaria del Ayuntamiento certifica que no se han producido ni alegaciones ni sugerencias ante esa información pública.
- Con fecha 30 de julio de 2018 se lleva a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación y del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP nº 88.
- En el DOCM nº 168 de fecha 28 de agosto de 2018 se publica el anuncio de que en el BOP referido se ha llevado a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación.

Tercero.- Entrando ya a abordar la tramitación del PAU, anticipar que la misma se ha ajustado a lo establecido sobre esta cuestión, entre otros, en los artículos 120 y 122 del TRLOTAU y 85, 87, 88, 89, 90 del RAE. De esta forma, en la documentación remitida constan las siguientes actuaciones:

1.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2018, se acuerda abrir el periodo de información pública, audiencia para la presentación de alegaciones a la alternativa técnica presentada por la promotora, así como de presentación de otras alternativas técnicas.

2.- Con fecha 9 de agosto de 2018 se remite escrito a REGAR AGRÍCOLA S.L. como afectada por el PAU, notificado el día 13 de agosto de 2018.

3.- Notificación a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio (art. 87.2 RAE):

- Termoderapia Las Pedroñeras: 13-08-2018.
- M. Luisa Madrigal Monedero. 13-08-2018
- José Vicente Requena Ruiz. 13-08-2018
- Juliana Castillo López. 13-08-2018.
- Herederos de Iniesta Molina Fe. 13-08-2018
- M. Pilar Carrión Ramírez. 13-08-2018
- Juliana Ortiz Salamanca. 16-08-2018.
- Agustina Salamanca Parra. 16-08-2018.

4.- En el DOCM nº 182 de 17 de septiembre de 2018, se publica el anuncio de 9 de agosto de 2018, del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, sobre exposición pública del PAU de la UA-NORTE del Sector 1 del POM, sometiendo a información pública durante el plazo de 20 días hábiles.

Este mismo trámite de información pública se realiza en el periódico "Voces de Cuenca" de fecha 4 de septiembre de 2018 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.



- 5.- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2018, en el que se hace constar que no se presentaron ni alegaciones, ni sugerencias, ni alternativas técnicas en competencia.
- 6.- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2018, relativo a la presentación de la alternativa técnica por REGAR AGRÍCOLA S.L.
- 7.- Acto de apertura de plicas. El acto de apertura de plicas se llevó a cabo, según acta levantada al efecto, el día 31 de octubre de 2018, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.6 del TRLO-TAU y 90 del RAE. Únicamente se presenta una plica por REGAR AGRÍCOLA S.L., compuesta de proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico.
- 8.- Mediante anuncio en el DOCM nº 226, de 20 de noviembre de 2018 y en periódico "Voces de Cuenca" de 1 de noviembre de 2018, se somete a información pública el contenido de las plicas, otorgando un plazo de alegaciones de 20 días y advirtiendo que las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de plicas, podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de conformidad con el número 4 del artículo 108 del RAE.
- 9.- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 28 de enero de 2019, donde se hace constar que no se han producido ni alegaciones al contenido de las plicas.
- 10.- Informe técnico favorable de fecha 28 de enero de 2019.
- 11.- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria, de fecha 4 de febrero de 2019, de elegir la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica y la propuesta de convenio formuladas por la mercantil REGAR AGRÍCOLA S.L.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Dirección Provincial está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
 - Asunción de Ordenación Detallada.
 - Proyecto de Urbanización.
2. Proposición Jurídico – Económica.
3. Propuesta de Convenio.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactada por la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." en colaboración con el arquitecto Don Rubén Amigo Álvaro. Se compone de documento de asunción de la ordenación detallada establecida en el POM y del proyecto de urbanización.

A.1.- ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se asume la ordenación detallada establecida por la Modificación Puntual nº 6 del POM y en el proyecto de urbanización de la UA-NORTE del Sector 1. La tabla resumen de datos correspondiente a la Unidad de Actuación es la siguiente:

El contenido de la ficha del Sector S-1 es el siguiente:



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SECTOR S1 "Hoya del Moro"
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE	Sector de suelo urbanizable (art. 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	Ver planos de la MP 6
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:	
D.1.- <i>Objetivos de la ordenación:</i> Correcta conexión viaria con el pol. Industrial Horado Blanco, propiciando su ampliación, con el sector 2 y con el SUC. Ubicar la ZV de SL del sector en colindancia con el espacio libre del pol. Industrial "El Horado Blanco" ubicado más al este, que actualmente prácticamente carece de frente a vía pública y por lo tanto de acceso público.	
D.2.- Superficie total del ámbito:	125.727,80m ² _{suelo}
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	0 m ² _{suelo}
D.4.- Superficie del ámbito (total – SG):	125.727,80m ² _{suelo}
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	61.084,22m ² _{construidas} uso industrial
D.7.- Densidad poblacional:	--
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.9.- Área de Reparto y aprovechamiento tipo:	Sector S-1 0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:	--
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: -El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser existir un único uso lucrativo. -Se delimitan dos unidades de actuación urbanizadora. Desarrollo mediante PAU de gestión directa o indirecta	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1. Zonas Verdes:	12.576,82m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:	6.288,99m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:	304 plazas (14 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	24.354,19m ² _{suelo}
E.2.-Superficie suelo neto lucrativo:	82.473,99m ² industrial + 33,81m ² s DEIS Privado (CT y CS)
E.3.-Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (ordenanza EL) -Dotacional de equipamientos (ordenanza EQ) -DEISP-CT y CS (ordenanza EQ) -Industrial (ordenanza Z.6)
E.4.- Observaciones: -Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta final (solares): 0,7406482m ² c/m ² s -Usos compatibles y prohibidos según ordenanzas.	

El contenido de la ficha de la UAU Norte es el siguiente:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UAU NORTE
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE	Unidad de Actuación Urbanizadora (art. 113.3 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACIÓN	Ver planos de la MP 6
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL:	
D.1.- Objetivos de la ordenación: Los del sector.	
D.2.- Superficie total de la UA:	41.886,26m ² _{suelo}
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	0 m ² _{suelo}
D.4.- Superficie de la UA (total – SG):	41.886,26m ² _{suelo}
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial
D.6.- Edificabilidad de la UA:	20.350,23m ² _{construidos} uso industrial
D.7.- Densidad poblacional:	--
D.8.- Aprovechamiento objetivo de la UA:	0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.9.- Área de Reparto y aprovechamiento tipo:	Sector S-1 0,485845u.a./m ² _{suelo}
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:	--
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: -El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser existir un único uso lucrativo. -Desarrollo mediante PAU de gestión directa o indirecta	

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1. Zonas Verdes:	6.285,15m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:	0m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:	75 plazas (5 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	8.091,06m ² _{suelo}
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	27.476,24m ² industrial + 33,81m ² s DEIS Privado (CT1 y CS)
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (ordenanza EL) -Dotacional de equipamientos (ordenanza EQ) -DEISP-CT y CS (ordenanza EQ) -Industrial (ordenanza Z.6)
E.4.- Observaciones: -Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta final (solares): 0,7406482m ² c/m ² s -Usos compatibles y prohibidos según ordenanzas. -La reserva total de equipamientos públicos más zonas verdes públicas (6.285,15m ²) es del 15,005% del total de la UAU.	



A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de cinco documentos:

- Documento nº 1: Memoria y Anejos.
- Documento nº 2: Planos.
- Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Documento nº 4: Mediciones.
- Documento nº 5: Estudio Completo de Seguridad y Salud.

PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Consideraciones Generales.

Relaciona los aspectos generales que comprende la presente proposición jurídico-económica, de acuerdo a lo estipulado en el art. 110.4.3 del TRLOTAU, 76.4 y 89 del RAE y BASE V. Se establecen las siguientes cláusulas:

1.- Alternativa Técnica por la que se licita.

Se describe el ámbito de la misma.

2.- Modalidad de Gestión.

De acuerdo con el artículo 110.5.d) y 73 y 77.4 del RAE, se propone la Gestión Indirecta del PAU a cargo de la mercantil REGAR AGRÍCOLA S.L.

3.- Desarrollo de las relaciones entre Urbanizador y Propietarios.

Se regirán por lo previsto al respecto en los artículos 118 del TRLOTAU y 106 del RAE, con las siguientes particularidades propias de las características de este PAU (las mismas se apuntan de forma resumida):

- El Urbanizador es el responsable de la ejecución de las obras de urbanización, ejecutándolas mediante gestión indirecta.
- El Urbanizador, deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensadas mediante retribución en terrenos edificable o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
- Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante las dos modalidades genéricas. No obstante, se determina que la retribución al urbanizador por su labor urbanizadora se materializará **por defecto mediante cuotas de urbanización, pudiendo producirse en terrenos edificables si así lo solicita el propietario.**
- REGAR AGRÍCOLA S.L., en su condición de agente urbanizador tiene todas las prerrogativas y facultades reconocidas en el artículo 118.3 del TRLOTAU y 107 del RAE.
- Los propietarios tendrán todos los derechos establecidos en el artículo 118.8 del TRLOTAU y 108 del RAE.
- Las parcelas sujetas a pagos de las cuotas de urbanización en cumplimiento del artículo 110.1.c).2 del RAE, se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo estipulado en la legislación hipotecaria, por

el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

- Si fuese necesario para el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento ejercería su potestad pública de expropiación.

4.- Disponibilidad de terrenos y acuerdos alcanzados. Acreditación sobre terrenos a disposición del aspirante a Agente Urbanizador.

Dando cumplimiento a lo establecido en la letra a del número 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU y del 76.4 del RAE, se aporta seguidamente una tabla donde se reflejan todas las parcelas incluidas (en todo o en parte) en el ámbito de la unidad de actuación, estando subrayadas en naranja las parcelas propiedad del aspirante a agente urbanizador (la mercantil "Regar Agrícola, S.L."). En esta tabla se puede comprobar que el aspirante a agente urbanizador dispone de un total de 15.203,83m²s, esto es, un 36,30% del total de la unidad de actuación.

Nº DE PARCELA AFECTADA	REF. CATASTRAL	POL. Y PARCELA	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UA-N DEL SECTOR 1
1	16163A04400335	Pol. 44, parcela 335	3.444,26	1.952,84
2	16163A04400336	Pol. 44, parcela 336	4.486,23	3.970,14
3	16163A04400337	Pol. 44, parcela 337	7.707,35	6.790,68
4	16163A04400338	Pol. 44, parcela 338	4.179,67	4.179,16
5	16163A04400339	Pol. 44, parcela 339	4.831,94	4.831,94
6	16163A04400340	Pol. 44, parcela 340	3.024,71	3.024,71
7	16163A04400341	Pol. 44, parcela 341	15.145,16	15.118,67
8	16163A04400342	Pol. 44, parcela 342	3.618,48	1.364,96
	16163A04400343	Pol. 44, parcela 343	601,37	568,00



9				
10	16163A04400344	Pol. 44, parcela 344	689,00	85,16
TOTAL UA NORTE				41.886,26

No existe ningún acuerdo alcanzado por la mercantil "Regar Agrícola, S.L." con el resto de propietarios de la unidad de actuación.

5.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

De conformidad con el art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, se detallan los gastos de urbanización del siguiente modo:

1º Presupuesto de las obras de urbanización (P.O.U.):

548.020,55€

Comprende los conceptos recogidos en los apartados a, b, c, d y h del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, y que se reflejan en el proyecto de urbanización que forma parte de la alternativa técnica del Programa. No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación. Incluye los gastos generales y el beneficio industrial.

NOTA: Se incluyen como anexo 1 las mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización, y como anexo 2 el cuadro de precios descompuestos.

2º Gastos de conservación de la urbanización: **5.480,20€ (1% del P.O.U.)**

Responde a lo dispuesto en el número 2 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se estima que los gastos por este concepto se elevan al 2% del P.O.U., repercutiéndose a los propietarios sólo la mitad del importe. No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

3º Gastos Generales: **82.203,08€ (15% del P.O.U.)**

Comprende los conceptos recogidos en los apartados e y f del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE (honorarios técnicos y jurídicos, gastos notariales y registrales, anuncios y publicaciones, tasas, gastos financieros y gastos generales, de gestión en los que incurre el urbanizador en el desarrollo de la actuación). No incluye el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

4º Indemnización construcciones: **9.897,32€**

Responde a lo dispuesto en la letra g del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Los únicos elementos indemnizables existentes son 96,50ml de vallado metálico y 34,83m³ de muro de hormigón (52,77m de longitud, x 2,20m de altura, x 0,30m de espesor). Se establece un coste unitario de reposición de estos elementos de 12,55€/ml de valla metálica y de 249,39€/m³ de muro de hormigón (obtenidos de la web "http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/") por lo que el coste de la indemnización ascendería a 1.211,07€ por la valla metálica y 8.686,25€ por el muro de hormigón.

5º Beneficio empresarial del urbanizador: **16.440,62€ (3% del P.O.U.)**

Responde a lo dispuesto en la letra f del número 1 del Art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. No incluye el IV A que, en su caso, sea de aplicación.

TOTAL DE GASTOS DEL PROGRAMA "G" (IVA no Incluido): 662.041,77€
Según dispone el Art. 76.4.b del RAE, este importe tiene la consideración de propuesta de precio cerrado por el que el aspirante a agente urbanizador realizaría las obras, a su riesgo y ventura, de resultar adjudicatario, sólo revisable en caso de retasación de gastos de urbanización.

En caso de retasación de gastos de urbanización, cuando proceda, se habrá de actualizar la retribución (R) al urbanizador mediante la aplicación de la fórmula establecida en la presente proposición jurídico-económica.

Tal y como señala el artículo 115.4 del TRLOTAU y 111 del RAE, se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimadas en la presente proposición jurídico económica siempre que su variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador.

En caso de discrepancia sobre los costes presupuestados en el proyecto de urbanización, justificada en informe técnico, los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento de Las Pedroñeras que éste a su vez solicite a la Consejería de Fomento de la JCCM que resuelva sobre dichas discrepancias en la forma establecida en el Art. 119.3 del TRLOTAU.

6.- Retribución del urbanizador.

A los efectos de la presente Proposición Jurídico-económica, se determina que la retribución por la labor urbanizadora se materializará en metálico, mediante el pago de cuotas de urbanización.

No obstante, el aspirante a urbanizador admite el pago en terrenos edificables para aquellos propietarios que lo deseen y lo soliciten expresamente en la forma señalada en la presente proposición jurídico económica.

6.1. PAGO EN METÁLICO.

La cuantía unitaria de retribución al urbanizador (P) por cada u.a. privativa asignada, se determinará dividiendo los gastos totales del programa (G) entre el aprovechamiento susceptible de apropiación, siendo éste el 90% del aprovechamiento objetivo de la UA, dado que el 10% restante corresponde al Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita (este porcentaje se establece en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de la MP nº 6 del POM).

Dada la cuantía de los gastos del programa reflejada en apartados anteriores (662.041,77€), y siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación de 18.315,207uas (20.350,23uas x 0,90), obtenemos que a cada propietario le corresponderá pagar el siguiente precio por cada unidad de aprovechamiento urbanístico asignada:

$$P = 662.041,77\text{€} / 18.315,207\text{u.a.} = 36,147108\text{€/u.a.}$$



Así, a cada propietario le corresponderá retribuir al urbanizador (R) con la siguiente cantidad de euros por cada metro cuadrado de suelo que aporte:

$$R = P \times At \times 0,90 \times S$$

$$R = 36,147108\text{€/u.a} \times 0,485845\text{u.a./m}^2\text{s} \times 0,90 \times S(\text{m}^2\text{s})$$

$$R (\text{€}) = 15,80570262\text{€/m}^2\text{s} \times S(\text{m}^2\text{s})$$

Siendo S la superficie de suelo inicial aportada por el propietario en cuestión.

Considerando que la superficie de parcelas lucrativas finalistas de carácter privativo es de 24.728,62 m²s (descontados los 2.747,62 m²s de parcela industrial a asignar al Ayuntamiento), obtendríamos un valor unitario del pago en metálico de **26,77228935€** por cada m²s de parcela urbanizada finalista asignada (662.041,77€/24.728,62 m²s).

Según dispone el Art. 100.2.c del RAE, los propietarios deberán asegurar dicho 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 TRLOTAU.

6.2. PAGO EN TERRENOS EDIFICABLES

Para aquellos propietarios que no quieran pagar en metálico, la retribución (R) al agente urbanizador se realizará en unidades de aprovechamiento urbanístico a materializar sobre solares edificables. Las unidades de aprovechamiento urbanístico que constituyen el pago al urbanizador se obtendrán de multiplicar el coeficiente K (obtenido como el cociente entre la totalidad de gastos del programa y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación) por el producto del coeficiente de aprovechamiento tipo (At) minorado en un 10% y la superficie de suelo aportada por el propietario en cuestión (S).

6.2.2. Gastos totales del Programa (G)

Como se ha visto en apartados anteriores, los gastos totales ascienden a **662.041,77€**.

6.2.3. Cálculo del coeficiente de pago en terrenos edificables (K)

El coeficiente K, según determina el artículo 109 del RAE, se obtiene como el cociente entre la totalidad de gastos del programa (G) y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación (Vs):

$$K = G / Vs = 662.041,77\text{€} / 1.006.786,93\text{€} = 0,6575788 \text{ (65,75788\%)}$$

Este coeficiente será aplicado siempre y cuando el propietario sea sujeto pasivo del IVA. En otro caso, el mayor coste resultante será de cuenta de dicho propietario.

6.2.4. Retribución al urbanizador para el caso de pago en especie (R)

Para aquellos propietarios que no quieran pagar en metálico, la retribución (**R**) al agente urbanizador se realizará en unidades de aprovechamiento urbanístico a materializar sobre solares edificables. **Las unidades de aprovechamiento urbanístico que constituyen el pago al urbanizador** se obtendrán de multiplicar el coeficiente K (obtenido como el cociente entre la totalidad de gastos del programa y el valor en venta de solares urbanizados correspondientes al 90% del total aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación) por el producto del coeficiente de aprovechamiento tipo (**At**) minorado en un 10% y la superficie de suelo aportada por el propietario en cuestión (**S**).

$$R = K \times At \times 0,90 \times S$$

$$R \text{ (uas)} = 0,6575788 \times 0,485845 \text{ u.a./m}^2 \text{ suelo} \times 0,90 \times S = \mathbf{0,28753324 \text{ uas/m}^2 \text{ s} \times S_{\text{aportado}} \text{ (m}^2 \text{ s)}}$$

Y al coincidir el aprovechamiento urbanístico con la edificabilidad por haber un único uso pormenorizado los m²c que constituyen el pago al urbanizador, serán:

$$R \text{ (m}^2 \text{ c)} = \mathbf{0,28753324 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s} \times S \text{ (m}^2 \text{ s)}}$$

7.- Retasación de gastos de urbanización.

Se considera que las circunstancias técnicas objetivas a las que hace referencia el artículo 115.4 del TR LOTAU son las establecidas en el artículo 205 de la Ley de Contratos del Sector Público.

8.-Actualización de la retribución del urbanizador.

Si por la aparición de circunstancias técnicas objetivas ajenas a la voluntad del urbanizador, e imposibles de prever por el mismo, según se ha detallado en el apartado anterior, se hubieran de introducir modificaciones al proyecto de urbanización que supusieran un sobrecoste, siempre siguiendo lo dispuesto en el Art. 115.4 del TRLOT AU y 111 del RAE, el incremento se retribuirá al urbanizador en metálico.

El incremento total se sufragará en metálico por todos los propietarios proporcionalmente a sus derechos.

9. Posibles futuras compensaciones para la correcta equidistribución de cargas y beneficios en el área de reparto.

Si con posterioridad a la presentación de esta plica, las compañías suministradoras exigiesen la construcción de infraestructuras que no sólo dieran servicio a la UAU norte, sino que también sirviesen a la futura UAU sur a desarrollar, los costes de las mismas habrán de ser sufragados proporcionalmente por todos los propietarios del sector, por lo que se generará un saldo positivo a favor de los propietarios de la UAU norte a compensar por la futura UAU sur (al efecto, la DF de las obras acreditará el coste de la infraestructura de servicio a ambas UAUs de que se trate).

En tal supuesto, una vez programada la UAU sur, se deberá incluir en los gastos de la misma, los correspondientes a la parte imputable a la UA sur de las posibles infraestructuras construidas por los propietarios de la UAU norte y que sin embargo den servicio a ambas UAUs, constituyéndose en el proyecto de re parcelación tales importes (actualizados aplicando el IPC de igual manera que para el caso de la retasación de cargas) como saldos dinerarios a favor de las parcelas de la UAU norte repartidos en proporción a sus derechos en dicha UAU norte (en base u las uas que correspondan a cada una).

10.- Indemnización por Demora.

Se prevé que si por causas imputables a la Administración o a los propietarios, insoslayables para el urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el PAU, el urbanizador tendrá derecho a la correspondiente indemnización cuyo cálculo se fija en esta



cláusula.

11.- Compromisos adicionales asumidos por el agente urbanizador.

No se asume ningún compromiso adicional a los señalados anteriormente.

12.- Sanciones por incumplimiento de las partes.

Responsabilidad del urbanizador: Se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 113.2 del RAE, sin perjuicio de la responsabilidad civil que pudiera existir.

El incumplimiento de la obligación exigible a los propietarios de pagar las cuotas de urbanización, facultará al urbanizador para exigir la ejecución forzosa de su liquidación, a través del Ayuntamiento y en su beneficio, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del urbanizador, la Mercantil "Regar Agrícola, S.L.", el interés legal del dinero, sin perjuicio de que el urbanizador pueda haber convenido con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice ejecutiva de las cuotas de urbanización serán soportados por los propietarios que hubieran incurrido en demora. Se cumplirá al respecto lo dispuesto en el artículo 110 del RAE.

13.- Garantía a constituir por el agente urbanizador.

Se establece una garantía por un importe de 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras, la cual asciende a la cantidad de 38.361,44 euros (548.020,55 euros x 7%). Para la constitución de esta garantía se suplementaría la garantía provisional ya constituida de 2.000 euros.

14.- Presentación del proyecto de reparcelación.

Dado que el proyecto de reparcelación no se presentó como parte de la Alternativa Técnica, al ser esto potestativo (ver Art. 76.1.c del RAE), se formulará una vez aprobado el PAU, en los plazos señalados en la propuesta de convenio urbanístico que se presenta junto con la presente proposición jurídico-económica.

B. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Se establecen las condiciones de los artículos 110.4.2 y 122.8 del TR LOTAU y de los artículos 76.2 y 89 del RAE.

II. ESTIPULACIONES.

A) DE LOS OBJETIVOS PRIMORDIALES DEL PROGRAMA.

A.1. ÁMBITO DE DESARROLLO DEL PRESENTE PROGRAMA.

El ámbito espacial objeto de la presente actuación Urbanizadora (UAU NORTE del SECTOR 1 del suelo urbanizable del POM de Las Pedroñeras, con una superficie de 41.886,26 m²s) es el definido en el documento de asunción de la ordenación detallada que forma parte de la alternativa técnica del PAU.

A.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA.

Serán las contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al Programa de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras en sesión de fecha , con las modificaciones y rectificaciones establecidas en su caso en virtud de los informes técnicos emitidos. El Urbanizador, por lo tanto, se compromete a realizar la ejecución material de todas las obras de urbanización incluidas en el citado proyecto de urbanización.

A.3. PROYECTOS Y DOCUMENTOS QUE CORRESPONDE AL URBANIZADOR ELABORAR Y PROMOVER.

a) El proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, que sea necesario para ejecutar la urbanización.

b) Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización presentado con el Programa, que fueran eventualmente necesarios para el mejor desarrollo de la Actuación Programada de acuerdo a las directrices del Ayuntamiento y/o por darse alguno de los supuestos recogidos en el artículo 111 del RAE.

c) Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización, eventualmente elaborados según los supuestos de la letra anterior.

d) Las memorias que, en su caso, se hubieran de elaborar para girar las cuotas de urbanización a los propietarios afectados por esta Actuación Programada, según establece el artículo 110 del RAE.

e) La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, si fuera necesaria por darse alguno de los supuestos contenidos en el artículo 68 del RAE.

A.4. CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

A.4.a) Contratación de obras y servicios

El Urbanizador sólo resulta adjudicatario de la gestión de la ejecución del PAU, por lo que contratará con un tercero o varios la ejecución material de las obras de urbanización del Programa, sin transmitirle sus responsabilidades, para lo cual dará cuenta al Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 117.3 de la TRLOTAU y el 103 del RAE.

El Urbanizador adopta el compromiso de dar cuenta de dichas contrataciones, con efectos meramente informativos, al Ayuntamiento, lo cual llevará a cabo **en los diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.**

Las relaciones contractuales que el Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este u otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán en ningún caso alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

La contratación por el agente urbanizador de las obras de urbanización a un tercero se regirá exclusivamente por el derecho privado (artículo 73.3 del RAE).

Es tarea del Urbanizador la designación del técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección y coordinación de seguridad y salud de las obras de urbanización.

A.4.b) Cesión de la Adjudicación



En los términos previstos en el artículo 117.2 del TRLOT AU y 99 del RAE, la Administración actuante autorizará la cesión de la condición de Urbanizador de este Programa a favor de terceras personas en la medida en que no suponga un fraude al principio de pública concurrencia en la adjudicación, o resulte, por otro motivo, lesiva para los intereses públicos, en cuyo caso procederá a su denegación.

En el supuesto de cesión antes regulado, el nuevo Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello.

De producirse la cesión, esta ha de realizarse siguiendo lo dispuesto en el artículo 99 del RAE.

A.5. CESIÓN DE TERRENOS.

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión libre de cargas de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación a favor del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, en cumplimiento del artículo 51.1 .2 d) Y 69 del TRLOTAU.

A.6. APROVECHAMIENTOS QUE LE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 51.1.2.e y 68.b.3 del TRLOTAU, y dado que no existe el uso residencial en el sector, se acuerda sustituir la cesión libre de cargas de los terrenos donde materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponde al Ayuntamiento, por su equivalente económico, habiendo sido tasado el valor de dicho aprovechamiento por los servicios técnicos municipales de conformidad a lo dispuesto en el TRLOTAU, ascendiendo el valor a €. Este importe, que el Agente Urbanizador entrega al Ayuntamiento en el momento de la firma de este Convenio, deberá ser ingresado en el patrimonio público municipal de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.c del TRLOTAU.

A.7. REPARCELACIÓN.

El Urbanizador promoverá un proyecto de reparcelación, forzosa o voluntaria, en el ámbito objeto del programa, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, previos los trámites pertinentes.

A.8. COMPROMISOS ADICIONALES ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El urbanizador no asume ningún otro compromiso adicional a los ya señalados.

B) DE LOS PLAZOS DE DESARROLLO DEL PROGRAMA.

B.1. PLAZOS.

El plazo del cual dispone el Urbanizador para concluir las obras de urbanización referidas en la cláusula A.2 es de **1 año** desde su inicio. El inicio de las obras se producirá dentro de los **6 meses** siguientes al momento en que el Urbanizador adjudicatario del Programa tenga la plena disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para acometerlas y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones, y en todo caso cumpliendo lo dispuesto en el artículo 110.3.b del TRLOTAU.

El Urbanizador se compromete a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución del Programa de Actuación:

-Fase preliminar: Corresponde a la **formulación del Proyecto de Reparcelación** forzosa, o voluntaria. El Proyecto de Reparcelación será presentado en el plazo máximo de **6 meses** a contar desde la suscripción de la propuesta de Convenio Urbanístico de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y la finalización del plazo para optar por la modalidad de retribución y para solicitar la expropiación.

-Fase de **Ejecución de las Obras de Urbanización**: Las obras deberán iniciarse dentro de los 6 meses siguientes al momento en que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para acometerlas, y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones, y se **finalizarán en un plazo máximo de 1 año desde su inicio**.

B.2. PRÓRROGA.

Previa solicitud razonada, podrá el Urbanizador instar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos arriba referidos, debiendo presentar la petición con al menos 15 días hábiles de antelación respecto al vencimiento de aquellos, y si se superan los plazos máximos establecidos en el artículo 110.3 del TRLOTAU y 75 del RAE, habrá de recabarse informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según disponen los citados artículos.

B.3. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DEL PLAZO.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, las inundaciones u otras circunstancias análogas o similares.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir para el desarrollo de la Actuación programada.

B.4. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.

Sin perjuicio del cumplimiento puntual de las fases anteriormente referidas, no constituirá óbice alguno para el Urbanizador el anticipar el desarrollo de cualesquiera de las programadas, e incluso, en su caso, simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo de llevar a cabo las que le precedieren.

Así pues, podrá expedirse la oportuna licencia de edificación, sin perjuicio de que el beneficiario deba prestar la oportuna garantía en favor del Urbanizador, en la forma que entre ambos se acuerde y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.b del RAE. Para la concesión de las



licencias deberá darse traslado de la solicitud al Urbanizador, al efecto de que éste pueda concretar con el solicitante la solución a los problemas que se deriven de las incidencias de la actividad edificatoria sobre la urbanización.

C) DE LAS GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

C.1. GARANTÍA GENERAL PRESTADA POR EL URBANIZADOR.

La mercantil "Regar Agrícola, S.L." ha aportado, conforme al artículo 110.3.d) del TRLOTAU y 75.d del RAE, la garantía a que se refieren dichos preceptos, mediante y por valor del 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras (P.O.U.), excluido el IVA, esto es, de 38.361,44€ (548.020,55 x 7%) suplementando para ello la ya constituida para concursar por la adjudicación del PAU (por importe de 2.000,00€).

C.2. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS.

El Urbanizador se reserva la posibilidad de reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en éste último caso en la proporción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el arto 119.4.d del TRLOTAU. Las liquidaciones que se giren en este caso se entenderán provisionales, a reserva de la liquidación definitiva, que se tramitará, en su caso, con audiencia del interesado. Para que el Urbanizador pueda llevar a cabo el cobro anticipado de las cuotas de urbanización, habrá de cumplir con las garantías adicionales dispuestas en el Art. 118.4 de TRLOT AU y en el 110.1.e y 112 del RAE, a lo cual se compromete expresamente con la firma del presente Convenio.

En el supuesto de acuerdo alcanzado entre propietario y Urbanizador al amparo del artículo 118.6 del TRLOTAU y 112.2 del RAE, el Ayuntamiento no exigirá garantía.

Las garantías a las que se hace referencia en el primer párrafo del presente apartado, su cuantía, la obligación específica garantizada con ellas, el plazo específico para cumplirlas, y los demás pormenores relativos a la prestación, formalización, cancelación y liquidación, se habrán de contener en memoria específica a aprobar por el Ayuntamiento, según dispone el artículo 110.1 del RAE.

C.3. CANCELACIÓN PARCIAL DE GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento aprobará la cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador y contempladas en apartados precedentes, en función del valor de la obra realmente ejecutada, conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

D) DE LA RETRIBUCIÓN A PERCIBIR POR EL URBANIZADOR POR LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

D.1. RETRIBUCIÓN A PERCIBIR POR LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La retribución alzada y cerrada a percibir por el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga con la firma del presente Convenio, sólo revisable en los supuestos legalmente establecidos (retasación de cargas en los supuestos del artículo 111 del RAE), es de **662.041,77€** IVA no incluido.

D.2. INDEMNIZACIÓN POR DEMORA

Sin perjuicio de lo anterior, si por causas imputables a la administración o a los propietarios, insoslayables para el Urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el Programa la retribución al Urbanizador, especificada en el apartado anterior, se suplementará con una indemnización económica a calcular de la siguiente forma:

1. Se calculará matemáticamente el coste financiero de la parte de los gastos en que el urbanizador ya hubiese incurrido en el momento de iniciarse la demora, calculándose dicho coste para el periodo que haya durado la demora, y utilizándose para ello el interés legal del dinero. Este coste será una parte de la indemnización.
2. Se dividirá el coste estimado por el urbanizador para sus gastos generales entre el número de días previstos totales para la ejecución del Programa, de acuerdo con los plazos establecidos en el mismo. Este coste medio diario de gastos generales se aplicará al número de días de demora, conformando así el resto de la indemnización.

El suplemento de la retribución al Urbanizador calculada según lo expuesto, será sufragado, a favor del Urbanizador, por el responsable de la demora.

E) DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS Y OBLIGACIONES. PENALIZACIONES.

E.1. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS Y RETRASOS DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

La responsabilidad del Urbanizador por el incumplimiento de sus obligaciones, o por la demora en cumplirlas, se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 118.5 del TRLOTAU y en el apartado 2 del Art. 113 del RAE.

Se entenderá que el Urbanizador incurre en mora en su obligación para urbanizar, cuando sobrepase en un 20% el plazo de ejecución de las obras o de cualquier otro plazo señalado en este Convenio Urbanístico, por causas clara e inequívocamente a él imputables.

Si el agente Urbanizador, por causas a él imputables, incurre en demora superior al 20% respecto del plazo total o parciales de ejecución, que se reflejan en la propuesta de Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución de la adjudicación (Art. 114.1 del RAE) con pérdida de la garantía prestada, o por la imposición de penalidad del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 30% del plazo comprometido, en cuyo caso procederá la resolución del Programa en los términos de este Convenio Urbanístico.



El incumplimiento de la obligación exigible a los propietarios de pagar las cuotas de urbanización, facultará al Urbanizador para exigir la ejecución forzosa de su liquidación, a través del Ayuntamiento y en su beneficio, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devenará, a favor del Urbanizador, la mercantil "Regar Agrícola, S.L.", el interés legal del dinero, sin perjuicio de que el Urbanizador pueda haber convenido con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización serán soportados por los propietarios que hubieran incurrido en demora. Se cumplirá al respecto lo dispuesto en el artículo 110 del RAE.

E.2. RETRASOS MENORES.

Los retrasos inferiores al 20% de los plazos comprometidos e imputables clara e inequívocamente al Urbanizador, en alguna de las fases previstas para la ejecución de su Programa, y que no comprometan el plazo global reflejado en el presente Convenio, no afectarán a la vigencia de aquél. Si se produjera uno de estos retrasos menores, la Administración procederá a apercibir al Urbanizador.

E.3. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 118.7 del TRLOTAU, el Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios u otras personas como consecuencia directa de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en la proposición jurídico-económica del PAU y/o en el Proyecto de Reparcelación.

F) EXTINCIÓN DEL PROGRAMA

F.1. CAUSAS DE EXTINCIÓN.

El Programa se extinguirá por cumplimiento o por resolución. Serán causas de resolución, además de las recogidas en el artículo 114.1 del RAE:

- a) La negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración actuante y/o los propietarios.
- b) La comisión, por el Urbanizador, de cualquier conducta constitutiva de delito, en el cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario.
- c) El engaño o maquinación dolosa, con el fin de ocultar información a la Administración, respecto de hechos relevantes para el desarrollo del Programa, de manera que se comprometa gravemente el normal cumplimiento de las prestaciones en él estipuladas.
- d) La comisión, por el Urbanizador, dentro del ámbito del Programa, de infracciones urbanísticas, tipificadas como graves.

e) La solicitud del Urbanizador, cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

F.2. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE LA RESOLUCIÓN.

La resolución vendrá acordada, cuando proceda, en los términos previstos en el artículo 125 del TRLOT AU y 114.2 del RAE y conllevará lo dispuesto en los artículos 115 y 116 del RAE.

G) CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

G.1. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

Cuando el Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Convenio, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare cumplidos la Programación y los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante, como prevé el artículo 136 del TRLOTAU, gozará de un plazo máximo de tres meses, desde la solicitud, para resolver sobre el particular.

A falta de resolución expresa, se entenderá aceptada la solicitud del Urbanizador en los términos previstos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

G.2. CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS GENERALES.

La Administración devolverá la garantía estipulada en la cláusula C.1, declarando cumplida la obligación con ella garantizada, en el momento en que se produzca la conclusión de la Actuación programada en los términos previstos en el artículo 136 del TRLOTAU. No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación del Urbanizador pendiente de liquidación firme, en lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación. En este último caso, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra, exclusivamente esa diferencia.

Esta cancelación se entiende sin perjuicio de la cancelación parcial de garantías prevista en la cláusula C.3.

H) MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

El adjudicatario tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación pública, por la revocación anticipada del Programa, o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas por la Administración actuante, impida el normal desarrollo de la Actuación.

Si se produjera la suspensión, tácita o expresa, por la administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa durante un plazo superior a seis meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor. En otro caso, se estará a la indemnización por demora contemplada en cláusulas anteriores.



Si por razones justificadas en el interés público, y antes de que finalice la vigencia del Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación, a cualesquiera previsiones de este Convenio, será igualmente de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

En el supuesto de que tal cambio de criterio afecte en más de un 20% en el coste de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, el Urbanizador tendrá derecho, en virtud de lo dispuesto en el Art. 114.1 del RAE y 122.5 del TRLOTAU, a solicitar la resolución anticipada del Programa, con las compensaciones en su favor que procedan, sin perjuicio de que el Urbanizador pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

I) CLÁUSULA RESIDUAL.

Todo lo no regulado expresamente por el presente Convenio, se sujetará a lo previsto en el Capítulo II del título V del TRLOTAU, en el Título III del RAE y en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En caso de contradicción entre alguna de las estipulaciones del presente Convenio y la mencionado Ley, el TRLOTAU o su RAE, primará lo dispuesto en éstos últimos.

4. CONSIDERACIONES.

Aunque como ya ha sido apuntado, tanto la documentación presentada y que conforma el PAU, como la tramitación del mismo, en líneas generales, se ajustan a lo establecido al respecto en el TRLOTAU y en el RAE, procede realizar las siguientes consideraciones.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

- Respecto de las condiciones de ordenación y de la documentación presentada, indicar que no procede realizar consideración alguna ya que la misma se ciñe y recoge lo previsto en la Modificación Puntual nº 6 del POM del municipio.
- En cuanto al Proyecto de Urbanización, decir que el mismo cumple con el contenido que debe tener, de acuerdo con lo recogido en el artículo 111 del TRLOTAU y 76.1.c) del RAE. No obstante, se efectúan las siguientes consideraciones sobre errores o incorrecciones contenidas en el mismo:

MEMORIA Y ANEJOS:

En primer lugar, para el apartado 10 (documentos que integran el presente proyecto) de la Memoria, señalar que la relación efectuada para los anejos que acompañan a la Memoria no es correcta o no concuerda con el posterior contenido de los mismos, así, el Anejo nº 1 debe ser Reportaje Fotográfico que no aparece en esta relación y el Anejo nº 10 sobre Justificación de Precios aparece en esta relación pero no se encuentra posteriormente en el contenido del documento.

Para el Anejo nº 4 (programa de trabajos), concretamente en su punto 3 (desarrollo de la obra), se efectúa referencia errónea a la superficie de la actuación, se habla de 42.075,20 m² de superficie cuando la UA se fija en 41.886,26 m². Tampoco es totalmente correcta la delimitación efectuada por el lindero Este, pues la UA es colindante con Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Sobre el Anejo nº 5 (cálculo de la red de abastecimiento), incidir, por un lado, en el error en la superficie utilizada, se expresa en 41.850 m2 cuando en realidad la superficie de la UA asciende a 41.886,26 m2; por otro lado, los cálculos no son completos o claros, no quedan claros ni en el apartado 7.3 (red de distribución de agua potable) de Memoria Informativa, ni en el punto 2 (redes generales de infraestructuras) del Anejo 3 (servicios afectados) ni en este propio Anejo nº 5...en conclusión, podemos decir que se establece que hay reserva de concesión para más de 250.000 m3 anuales y que se demandan en la actuación 30.660 m3, pero ni se aporta justificación concreta de estos cálculos, ni los mismos parecen estar en concordancia con lo establecido en la MP nº 6 del POM de Las Pedroñeras al respecto, por tanto, deberán justificarse y clarificarse estas circunstancias.

En cuanto al anejo nº 6 (cálculos de la red de saneamiento), en primer lugar, el apartado 1.2 (antecedentes, condicionantes y datos de partida) hace una reseña errónea o que no procede a un Plan Parcial. Además, incidir también en la ausencia clara de datos o cálculos de capacidad, así, el apartado 3 (justificación de la capacidad actual) deberá establecer reseña al cálculo correspondiente a la UA a desarrollar así como a la capacidad total de la infraestructura de saneamiento en virtud del total del municipio incluyendo la capacidad de la futura actuación.

Sobre el Anejo nº 7 (cálculo de la red eléctrica), señalar que los datos del apartado 2.5 (previsión de potencias) en relación a superficies de parcelas y zonas verdes, no parecen correctos o no concuerdan con los datos de la ficha de la UA, por tanto, los cálculos deberán corregirse o adaptarse en virtud de estas circunstancias. Estas consideraciones serán tenidas en cuenta también en caso de una posible afección a los cálculos del Anejo nº 8 (cálculo del alumbrado público).

En cuanto al resumen de presupuesto del Proyecto de Urbanización aportado, se detecta en su contenido la ausencia correspondiente al 13 % de gastos generales y 6% de beneficio industrial, circunstancia que sumada al Presupuesto de Ejecución Material nos establecería el Presupuesto de Contrata o de Licitación de las exclusivas obras de urbanización, es decir, el coste en sí de las propias obras de urbanización y que deberán tenerse en cuenta en el denominado "TOTAL DE GASTOS DEL PROGRAMA", en su caso.

PLANOS:

Según el artículo 101 RP LOTAU, en el contenido de los Proyectos de Urbanización deberán quedar diferenciados, por un lado, los planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano de los planos de proyecto y detalle, en este sentido, el presente Proyecto de Urbanización no los diferencia. Además, en el contenido de los planos de información se entiende y recomienda que se incorpore un plano con la Ordenación Detallada vigente que establezca gráficamente las consideraciones del POM en la presente UA.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

- **EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.**
 - Respecto de la publicación el acuerdo de aprobación de las Bases de adjudicación del PAU, indicar que si bien el artículo 86.4 del RAE prevé que la publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas, se practicará en el DOCM. En nuestro caso, toda vez que el contenido íntegro de las mismas ya había sido objeto de publicación previamente en el BOP (BOP nº 119 de 14 de



octubre de 2015), entendemos que es suficiente para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo 86.4 del RAE, la remisión que se efectúa en el anuncio publicado en el DOCM al contenido íntegro de las Bases publicado previamente en el BOP.

- En cuanto al acto de información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario, el artículo 87.1 del RAE dispone que este trámite de información pública debe efectuarse en el DOCM, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y a través de "medios electrónicos". Como hemos visto al analizar la tramitación del expediente, no consta que el Ayuntamiento de Las Pedroñeras haya realizado este trámite por medios electrónicos. Si consta que lo haya realizado mediante DOCM y prensa. Por lo tanto, indicar que el Ayuntamiento deberá, en su caso, justificar la ausencia de la utilización de "medios electrónicos" en este trámite. Sobre este particular significar que dada la falta de definición del RAE de lo que debe entenderse como "medios electrónicos", en otras ocasiones para supuestos similares, el Ayuntamiento ha utilizado su página web para cumplir con este requisito.

Asimismo, se ha incumplido, el citado artículo, al publicar el edicto con anterioridad en el periódico, cuando lo regulado es que lo sea simultáneamente o con posterioridad a la publicación en el DOCM.

- No consta en el expediente la solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento, todo ello, de conformidad con los artículos 120.4 del TRLOTAU y 87.2 del RAE. Así mismo, debe cumplirse lo indicado en la Base XII.

- **EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

- Estipulación 12, pág. 19: donde dice 30%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XXI.
- Para el punto o apartado 5 (estimación de la totalidad de los gastos de urbanización), en lo referente al subapartado 4º (indemnización construcciones), deberán clarificarse tanto los elementos a reponer y sus características, como su correspondencia o coherencia con las mediciones del Proyecto de Urbanización (actuaciones previas y demoliciones), pues en las citadas mediciones se habla de un muro de fábrica y en la reposición se presupuesta un muro de hormigón, además, en cuanto a las mediciones del muro a demoler en proyecto, su desglose de mediciones tampoco es claro.

- **EN LA PROPUESTA DE CONVENIO**

- Estipulación A.6, APROVECHAMIENTOS QUE LE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO, pág. 3: donde dice 68.b).3 del TRLOTAU, debe decir 68.b).2. De conformidad con el citado artículo la cesión por abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. En conclusión, la citada tasación debe realizarla el Ayuntamiento de Las Pedroñeras.

- Estipulación E.1, pág. 6: donde dice 30%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XXI.
- Estipulación G.1, pág. 7: donde dice Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común debe decir, Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.

5.- ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo 10.1.f) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la asunción del presente informe.

El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, debiendo comprobar la adecuación del mismo a los informes sectoriales emitidos. Del mismo modo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, deberá remitirlo para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y posteriormente proceder a su publicación en el DOCM.

En este sentido el artículo 101 del RAE dispone lo siguiente:

“1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

- a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.*
- b) Contenido del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.*
- c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.*
- d) Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.*

A su vez el artículo 29.1 del RAE respecto de la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras prevé lo siguiente:

“1. En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las



Castilla-La Mancha

certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.”

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**



Fdo. María Dolores Yebra Llandres

