



FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS EN LA LICITACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA EN LA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE PICANYA PARA LA OBTENCIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIONES LOCALES UBICADAS EN SUELO URBANO.

EXPTE. 1702874D

El presente informe tiene por objeto valorar y analizar las ofertas técnicas presentadas en el procedimiento de contratación convocado por el Ayuntamiento de Picanya, para la adjudicación del contrato del servicio de asistencia técnica en la redacción de documentos para la modificación puntual del Plan General de Picanya para la obtención de zona verde y dotaciones locales ubicadas en suelo urbano, cuyo expediente es el 1702874D.

Conforme a lo señalado en la cláusula 12.2.A) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, las ofertas consistentes en la presentación de un Estudio y Análisis de dotación en complejo inmobiliario (criterio evaluable mediante juicio de valor) se puntuarán de 0 a 45 puntos en función de la valoración de los siguientes criterios:

• **Estudio y Análisis de dotación en complejo inmobiliario (hasta 45 puntos):**

Los ofertantes realizarán una propuesta técnica motivada para adoptar una solución, mediante la conformación de una actuación de dotación en régimen de Complejo Inmobiliario en la propia parcela Dotacional, atribuyendo ex novo un aprovechamiento lucrativo de valor equivalente al justiprecio expropiatorio y materializándolo en la propia parcela junto al uso Dotacional constituyéndose un Complejo Inmobiliario (en régimen de propiedad horizontal).

- Calidad técnica de la propuesta metodológica adoptada. Adscripción o delimitación del sector- hasta 25 puntos
- Mejor análisis territorial y propuesta de resolución de las cargas externas. Hasta 20 puntos.

Se desarrollará en un máximo de 10 páginas entendiéndose página como cara de un folio. Se valorará con un máximo de 45 puntos.

Tamaño de hoja: DIN-A4

Únicamente el organigrama del Programa de trabajos y un plano explicativo de la concepción global de la obra podrán entregarse en una hoja de mayor tamaño al DIN A-4 y, a efectos del cómputo del número total de hojas admitidas como integrantes del documento, estas hojas de distinto tamaño serán consideradas, cada una, como un DIN A-4. .

- Tipo de letra: Arial.
- Tamaño de letra mínimo: 10 pts.
- Márgenes mínimos: 2,0 cm.
- Interlineado mínimo: Múltiple en 1,15.

Cuando se hace referencia al número de caras, no tendrán la consideración de caras las portadas ni los separadores, sí tendrán la consideración de caras los índices obligatorios de los distintos apartados.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso. 20 puntos

De acuerdo con lo señalado en el acta de la convocatoria de fecha 27 de febrero de 2024 de la Mesa de Contratación de la Junta de Gobierno Local de Picanya, acuerda solicitar informe técnico para valorar documentación presentada de acuerdo con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de las siguientes empresas:

- (1) Deurza Consulting, S.L.
- (2) Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a continuación a valorar las ofertas técnicas presentadas por los licitadores admitidos en el procedimiento, de conformidad con los criterios de valoración señalados en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

B. MEMORIA TÉCNICA-PROPUESTA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA EN LA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE PICANYA PARA LA OBTENCIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIONES LOCALES UBICADAS EN SUELO URBANO (máximo 45 puntos).

Deurza Consulting, S.L.

La empresa Deurza Consulting, S.L., presenta entre la documentación inserta en el Archivo Electrónico nº 02 (Criterios de Adjudicación para su valoración mediante Juicio de Valor), el siguiente archivo:

o **Memoria**

A continuación, se procede a realizar la valoración individualizada de cada uno de los documentos presentados por el licitador Deurza Consulting, S.L..

Desde el punto de vista formal la mercantil se ajusta a los parámetros del Pliego de Cláusulas Administrativas, con una extensión del estudio de diez caras, exceptuando la portada, con la tipografía exigida en pliego, y con el siguiente:

CONTENIDO

TÍTULO I. ANALISIS TERRITORIAL	1
TÍTULO II. LA EPXROPIACIÓN ROGADA / SUSPENSIÓN	2
TÍTULO III. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: CONCEPCIÓN	3
TÍTULO IV. COMPLEJO INMOBILIARIO	8

Al inicio del estudio y análisis de la actuación de dotación en complejo inmobiliario, la licitadora detalla de forma sucinta las afecciones de la parcela en cuestión, donde atribuir *ex novo* el aprovechamiento lucrativo, siendo la parcela P1-Z1, un suelo con clasificación de urbano y con calificación de zona verde y dotacional, afecto a:





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

- Plan de Acción Territorial sobre prevención e Riesgo de Inundaciones en la Comunitat Valenciana. PATRICOVA
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.
- Carreteras, siendo colindante la Autovía de Torrent (CV-36)
- Plan de Acción Territorial de L'Horta, quedando afecta la franja septentrional de la parcela en cuestión.

Seguidamente la empresa licitadora trae a colación la reciente sentencia del Tribunal Constitucional 168/2023, que ha declarado inconstitucional la disposición transitoria vigésima del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje del D. Leg. 1/2021, con lo que incide directamente en la problemática sobre la expropiación rogada en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Con respecto a la legislación aplicable al caso que nos ocupa, Deurza Consulting S.L. enumera detalladamente los preceptos de aplicación de los siguientes textos legales:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.
 - Artículo 7.1.b) -Actuaciones de dotación.
 - Artículo 18.2 -Deberes vinculados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística.
 - Artículo 26.4 -Complejos inmobiliarios.
 - Artículo 26.5 -Desafectación y limitación de las zonas de dominio público.
 - Artículo 43.2 -Justiprecio
- **Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la **Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje**.
 - Artículo 63.3 -Modificación de los planes. Alusión a normativa derogada. (Vigente artículo 67.3 TRLOTUP)
 - Artículo 26.2* (Entendemos que refiere al artículo 36.2º) y debe reflejar dicha mención “...*exige la reserva de 35 metros cuadrados por cada 10 (100) metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.*”
 - Artículo 35.1.i)
 - Artículo 36.5
 - Artículo 36.7
 - Artículo 77.3* (Entendemos que refiere al artículo 82 TRLOTUP)
*Alusión a normativa derogada y refundida en el vigente TRLOTUP. Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat valenciana.
 - Artículo 101. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.
 - Artículo 107. Constitución de complejos inmobiliarios.
 - Anexo IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.
 - Anexo XIII. Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre **expropiación forzosa**.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el **Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa**.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**.
 - **Artículo 22**. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
- **Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de **valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**.

En cuanto a la actuación de dotación, la mercantil plantea la necesidad de incrementar tanto la edificabilidad como la densidad dentro de los límites vigentes, tras la modificación nº 4 del PGOU de Picanya, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el pasado día 07 de enero de 2004.

Seguidamente hace una referencia expresa al articulado del RD Leg. 7/2015, en particular a los preceptos 7.1.b) y 18.2 y 26.4, concluyendo los deberes derivados de la actuación que se nos presenta (a) edificabilidad media de la actuación (10 %), así como la entrega a la administración de suelo para dotaciones públicas.

La obtención de las UAs se plantean de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa y su reglamento, en función del uso y tipología medios vinculados al área de referencia. Planteando dos alternativas: la expropiación rogada o la necesidad de modificación del plan general, que permita definir la actuación de dotación con constitución de régimen inmobiliario.

Reitera nuevamente dentro del presente capítulo la necesidad de equilibrar el suelo dotación público, en función del aumento producido de las UAs, destacando la figura del complejo inmobiliario, materializándose dicha obtención de suelo dotación adicional mediante la cesión de superficie edificada en el mismo inmueble, debiendo respetar los estándares urbanísticos de los Anexos IV y Anexos XIII de la TRLOTUP.

Finalmente expone las fórmulas de cara a la obtención de las UAS, en función del uso residencial característico, y en atención a la Orden ECO/805/2003, y el Real Decreto 1492/2011 para la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En cuanto al complejo inmobiliario, la mercantil se ciñe a la transcripción de los preceptos de TRLS (art. 26.4) y el artículo 107 TRLOTUP, limitándose a exponer la compatibilidad de los usos de carácter dotacional público con los espacios lucrativos en un mismo complejo inmobiliario, producto del incremento de la edificabilidad de la actuación de dotación, y señalando dos virtudes sobre la nueva figura urbanística, como es la obtención por parte del Ayuntamiento de un suelo dotacional de manera no onerosa, y reforzar la presencia real de reservas de suelo, incrementando la cantidad y calidad socio urbanística de la misma, garantizando el aprovechamiento público adicional (mediante la participación en las plusvalías que le correspondería al Ayuntamiento (10 % Zonas Verdes y 5 % para Equipamientos Públicos), materializándose dentro del complejo inmobiliario como reserva Dotacional adicional derivada de la edificabilidad privada atribuida.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

Ambos apartados, sintetizan las actuaciones de dotación en concurrencia con la constitución de un complejo inmobiliario. No obstante, el estudio y análisis elaborado por la empresa participante se limita a la reproducción de los preceptos legales que regulan dichas figuras, con una capacidad de análisis moderada, sin profundizar en los antecedentes de la figura del complejo inmobiliario o el problema subyacente que motiva la aparición de esta innovación dentro del ordenamiento urbanístico.

El planteamiento de los trabajos en relación con la actuación de dotación se detallan en el Título III de la memoria, haciendo una breve presentación de los pasos a seguir en cuanto a la delimitación del área de actuación y la fijación del valor del justiprecio, detallando los siguientes:

1. Determinación valor de expropiación. RD 1492/2011.
2. Determinación de la edificabilidad.
3. Determinación de la reserva de suelo dotacional adicional, sobre la nueva edificabilidad.
4. Constitución del Complejo Inmobiliario.
5. Justificación jurídico-económica de la constitución el Complejo Inmobiliario.

Por lo que respecta al plano explicativo de la concepción global de la obra, el mismo lo encontramos en el último apartado de la memoria presentada, con unas dimensiones reducidas, que a simple vista dificultan su comprensión, destacando la ausencia de leyenda que facilite su interpretación.

El plano circunscribe toda la parcela afecta a la modificación puntual del planeamiento, incluyendo la referencia catastral nº 00114A100YJ26G0001FU, no haciendo alusión alguna al inmueble y a la situación de la actividad que presenta dicha construcción en la actualidad y sin relacionar las consecuencias o cargas externas que este hecho pudiera suponer.



Así mismo, se concreta una altura edificable por encima de la edificabilidad media del área colindante, siendo la predominantemente del área colindante, las viviendas unifamiliares de II+Bajo cubierta, o de los plurifamiliares del área de Vistabella de IV+Bajo Cubierta, proponiéndose una edificabilidad de VI alturas. Todo ello tras el incremento de la edificabilidad como consecuencia de la actuación de dotación, condicionado a las limitaciones e impactos que resulten del análisis del territorio.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

En lo referente al organigrama del Programa de Trabajos propuestos por la concursante, el mismo se circunscribe a las etapas previas a la presentación del Borrador de la Modificación Puntual del Planeamiento, identificando las siguientes etapas, en los dos meses previos a la aportación de dicha documentación:

- 1) Firma de contrato
- 2) Fase de inicio.
 - a. Estudios complementarios.
 - b. Análisis urbanístico.
 - c. Análisis de la propiedad.
 - d. Condiciones de las redes existentes.
- 3) Visita al ámbito.
- 4) Planteamiento de la Propuesta.

Cronograma de los trabajos a realizar exhaustivo en cuanto a la Fase A del Pliego de Prescripciones Técnicas, pero con ausencia de previsión de las fases posteriores a la ejecución del contrato, definidas en:

Fase	Contenido
A	Documento Inicial Estratégico (DIE). Borrador de Plan (BP).
B	Documento de Alcance (DA EATE).
C	Versión preliminar del Plan (VPP) y Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE).
D	Propuesta Final de Plan (PFP) y expediente de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico (Ex. EATE).
F	Versión Final del Plan (PF) y Aprobación definitiva con correcciones (si fuese necesario)

Así mismo se detecta en la propuesta del organigrama de trabajos de la mercantil Deurza, un error en cuanto a la documentación a prestar al solicitante. Concretamente en el apartado de Planteamiento de la Propuesta:

67	Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (DAEATE)
-----------	---

De conformidad con el artículo 52 TRLOTUP, y según se infiere del cronograma propuesto por la empresa licitadora, nos encontramos ante el inicio del procedimiento de modificación del planeamiento. En dicho trámite inicial el órgano promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo un borrador de plan y un **documento inicial estratégico**.

En cambio, el Documento de Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, descrito en la memoria de Deurza, es un documento elaborado por el órgano ambiental, debiéndose remitir con posterioridad al sometimiento de ambos textos vistos anteriormente ante las administraciones públicas afectadas.

Por lo que nos encontramos ante un error de concepto en la programación o entrega de trabajos que requiere la tramitación de una modificación puntual de planeamiento según la normativa urbanística valenciana.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

Calidad técnica de la propuesta metodológica adoptada. Adscripción o delimitación del sector. (25 puntos)	Puntuación Obtenida	Puntuación Máxima
Puntuación del apartado.	17	25
Calidad técnica de la propuesta metodológica.	15	20
a) Presentación y formato de la memoria.	1	1
b) Conceptos Generales sobre Actuación de Dotación.	3,5	5
c) Conceptos Generales sobre Complejo Inmobiliario Urbanístico.	3,5	5
d) Marco Jurídico de aplicación al supuesto de hecho.	1,5	2
e) Identificación de la problemática objeto de estudio.	4	5
f) Planteamiento de los trabajos	1,5	2
Documentación complementaria al Estudio y Análisis	2	5
a) Plano explicativo de la concepción global de la obra.	1	2,5
b) Organigrama del Programa de trabajos.	1	2,5
Mejor análisis territorial y propuesta de resolución de cargas externas. (20 puntos)	Puntuación Obtenida	Puntuación Máxima
Puntuación del apartado.	13	20
Mejor análisis territorial.	7	10
a) Análisis territorial	7	10
Propuesta de resolución de cargas externas.	6	10
b) Propuesta de resolución de cargas	6	10
Total de la Valoración Subjetiva (Suma de Factores)	30	45

Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P.

El despacho Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P. presenta entre la documentación inserta en el Archivo Electrónico nº 02 (Criterios de Adjudicación para su valoración mediante Juicio de Valor), los siguientes archivos:

- Memoria.
- Ordenacion_Propuesta
- Planing

A continuación, se procede a realizar la valoración individualizada de cada uno de los documentos presentados por el licitador Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P.

La sociedad “Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P” mediante el análisis efectuado por el arquitecto D. Gerardo Roger Fernández Fernández, el mismo se adecua a lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, ajustando la tipografía y el formato al contenido a las especificaciones de la documentación contractual. Estructurando la Índice de la propuesta en los siguientes apartados:





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA INSTRUMENTACIÓN PLANTEADA.....	1
2. ACTUACIONES DERIVADAS DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO A PARELAS EDIFICABLES LCOALZIADAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA: RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN “TÁNDEM” CON LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.....	2
3. SUSTITUCIÓN DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL POR LA ENTREGA DE UN EQUIPAMIENTO PÚBLICO CONSTRUIDO EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANÍSTICO.....	7
4. OBTENCIÓN DE LA ZONA VERDE Y DOTACIONES LCOALES EN PICANYA MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL “TÁNDEM” COMPLEJO INMOBILIARIO- ACUTACIÓN DE DOTACIÓN.....	9

Como presentación al estudio y análisis del tema que nos ocupa, la mercantil “Proyectos de Actuaciones Urbanas S.L.P.”, destaca la innovación del ordenamiento jurídico que permite la coexistencia entre usos de dominio público con usos de dominio privado superpuesto, mediante la figura del Complejo Inmobiliario de carácter Urbanístico (art. 26.5 TRLS), abordando directamente la compatibilidad funcional y social para ambas tipologías de dominio.

Se describen de forma acertada las virtualidades del complejo inmobiliario, que permite la sostenibilidad urbana, mediante un aprovechamiento inteligente del suelo urbano en una ciudad consolidada, como es el municipio de Picanya, que ve limitada su expansión del suelo urbano enclavado dentro del Plan de Acción Territorial de L’Horta de Valencia.

Se argumenta por el autor del estudio, la posibilidad de disponer de dos usos en una misma parcela, lo que permite un ahorro del consumo de suelo y facilitar un modelo de ciudad compacta.

En segunda instancia se manifiesta la oportunidad que dicho complejo conlleva, de cara a la obtención de financiación económica, casi siempre onerosa, lo que permite obtener equipamientos públicos, mediante el principio de reparto de cargas y beneficios, sin tener que recurrir a la figura de la expropiación rogada, lo que supondría una merma de las arcas públicas.

A continuación, y como introducción al instrumento de transformación de la ciudad consolidada de la Actuación de Dotación objeto de estudio, se hace referencia al marco legal (artículo 7.1-b) y art. 26.5 del TRLS. Esta actuación de transformación comportará el aumento de edificabilidad, lo que supone una mayor densidad y cambios de usos de la parcela en cuestión, que, de conformidad con el principio básico de REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS, la asunción de los deberes urbanísticos, comportará la cesión de suelo con destino a uso dotación, así como la materialización del porcentaje público de plusvalías sobre dicho incremento atribuido.

Sobre el principio descrito anteriormente, el redactor de la memoria hace un análisis pormenorizado sobre el principio de básico de cargas y beneficios que caracteriza el Sistema Urbanístico español desde sus orígenes en 1864, que viene a significar “que un propietario de suelo reclasificado o recalificado deberá asumir todos los costes de producción para que su suelo se convierta en solar, para poder PATRIMONIALIZAR los derechos edificables (aprovechamiento) que se le atribuyen *ex novo*.”

Centrándose en la problemática del planeamiento histórico español en suelo urbano, el arquitecto redactor de la memoria lo identifica como una “chapuza” injustificada, puesto





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

que durante años no ha existido una correlación entre los incrementos de aprovechamiento con el aumento de los suelos dotacionales, generando auténticos perjuicios de cara a los recursos públicos. En no pocas ocasiones los propietarios de suelos recalificados veían incrementarse sus aprovechamientos sin asumir coste adicional alguno, siendo adquiridos mediante la expropiación los suelos dotacionales, con ocasión de dichos procesos de transformación.

En síntesis, el arquitecto Gerardo Roger, esgrime dicha problemática en una conclusión: “se patrimonializa el beneficio y se socializa la carga”, obviándose de manera irresponsable la aplicación del obligado principio antes visto y que ha sido vulnerado incluso con la promulgación de textos legales como la Ley del Suelo y Valoraciones 6/98.

Según las argumentaciones vertidas, se destaca como punto de inflexión la aprobación de la Ley del Suelo 8/2007, mediante la regulación del instrumento de transformación de Actuaciones de Dotación, que dota de respuesta a la modificación del planteamiento en el desarrollo de una ciudad consolidada, que hasta la fecha había quedado relegada y olvidada, con la vulneración de dichos principios.

Se detallan nuevas virtualidades como consecuencia de la actuación de dotación, destacando el equilibrio dotacional, al no generarse déficits con el proceso de crecimiento en el mismo suelo urbano, asegurando el correcto principio de reparto de cargas y beneficios, debiendo atender las obligaciones que correspondan antes de que los propietarios vean patrimonializado su edificabilidad en el momento de la concesión de la licencia de obras.

Vistos los anteriores antecedentes se introduce la figura del “**tándem instrumental**”, un híbrido entre la constitución del complejo inmobiliario en régimen de actuación de dotación, que define dos grandes actuaciones:

- a) Necesidad de incrementar el aprovechamiento para recuperar una mínima rentabilidad que posibilita la ejecución de las previsiones del Planeamiento, paralizadas hasta la fecha por falta de viabilidad económica.
- b) Facilitar la obtención gratuita para la administración de parcelas calificadas, evitando la figura de la temida expropiación onerosa por el imperio de ley, siendo esta una modalidad impropia del principio básico de reparto de cargas y beneficios.

Se identifica la problemática y la necesidad de la presente contrata, mediante la modificación puntual sobrevenida por razones de interés general, en una parcela concreta, que presenta la dificultad de no encontrarse prevista su localización física en un entorno de parcela edificable. Es por ello por lo que se propone la figura del tándem instrumental, que haga cumplir el artículo 18.2.b) TRLS, ante el caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, permitiendo la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, detectando las siguientes oportunidades.

- A) Satisfacer el deber de cesión de suelo dotacional en edificabilidad o en superficie construida, dentro del complejo inmobiliario.
- B) La cesión en especie, de un equipamiento ya construido dentro del mismo complejo.
- C) Posibilidad de obtener suelo destinado a uso dotacional, en régimen de transformación urbanística mediante actuación de dotación, sin necesidad de acudir a la expropiación por imperio de ley.





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

Se trae a colación el precepto 8.4 del Real Decreto 1372/1986, del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que permite la desafectación automática de los suelos demaniales con la aprobación del Planeamiento urbanístico o de los proyectos y servicios, no existiendo impedimento legal ni formal en cuanto a la sustitución “del suelo por el vuelo”, y en lo que se concierne dicha innovación procedimental en la gestión urbanística sobre la ciudad consolidada facilitando y agilizando los procesos de intervención en suelo urbano, habilitando una nueva posibilidad de ceder la edificación construida en cambio de la cesión del suelo, que suponía un estándar en las legislaciones urbanísticas tradicionales.

Concretando que el coste de edificación del Equipamiento equivalga, como mínimo, al valor económico del suelo dotacional (el justiprecio) al que se sustituye, determinado según el art. 37.1. a) TRLS.

Así mismo, dentro de la memoria se plantean escenarios en cuanto a que el valor del suelo dotacional no alcance al total del Coste de contrata, existiendo alternativas para materializar dichos equipamientos:

Edificar una parte del equipamiento, sobre un proyecto formulado por la administración, conviniendo con esta el resto de las cargas a costa de las arcas públicas.

Establecer unos límites de aprovechamiento indisponibles, a manera de “techos máximos”, pudiendo disponerse sobre la parcela edificable *ad initio* sobre la parcela objeto de actuación, siempre que se encuentre por debajo de los límites señalados.

Tras abordar la obtención de una parcela dotacional sin coste oneroso para la administración, como consecuencia del aprovechamiento lucrativo de valor equivalente al justiprecio expropiatorio; se centra en la exposición de la configuración edificatoria del complejo inmobiliario, habilitando la legislación autonómica la posibilidad de atribuir a la parcela un aprovechamiento que resultara superior al equivalente al valor del suelo dotacional, debiéndose destinar dicho aprovechamiento a la construcción del equipamiento.

En definitiva, y en conclusión al planteamiento de los trabajos por parte de la sociedad “Proyectos de Actuaciones Urbanas S.L.P”, se plantea la consecución de los siguientes hitos:

1. Determinación del Justiprecio expropiatorio y determinación de la edificabilidad del aprovechamiento urbanístico equivalente, mediante un estudio de Mercado.
2. Determinación del aprovechamiento máximo (art. 36 TRLOTUP), constituyéndose un Complejo inmobiliario en Parcelas Dotacionales.
3. Aprovechamiento Final a aplicar a la actuación.
4. Reserva Dotacional y de % de plusvalías derivadas del aprovechamiento adoptado.
5. Análisis de Viabilidad Económica de la constitución del complejo.
6. Conformación de la Ordenación Volumétrica del Complejo resultante, disponiendo la edificación en **alturas análogas a los plurifamiliares existentes en su entorno.**
7. Conformación de todos los documentos de planeamiento **y gestión que configuran la modificación del Plan General.**

Junto con la Memoria, se aporta Plano explicativo de la concepción global de la actuación de dotación en régimen de complejo inmobiliario, representando gráficamente y





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

con detalle los terrenos afectos a la zona verde y los complejos inmobiliarios producto de la actuación de transformación propuesta:



Por cuanto al organigrama de trabajo aportado por la mercantil, se planifican en un horizonte temporal de 14 meses todas las fases objeto de la presente contratación, abordando cada uno de los trabajos adscritos a las mismas con la siguiente información:

FASE
Evaluación Ambiental Y Territorial Estratégica
Documento de Inicio
Borrador de Plan
Memoria de Viabilidad Económica
Informe de Infancia y la Familia
Informe de Género
Informe de Sostenibilidad Económica
Estudio de Integración Paisajística
Participación Pública del EIP
Obtención de Informe Ambiental
Tramitación de la Modificación del PGOU
Versión Preliminar de la Modificación del PGOU
Proceso de Participación Pública
Eventuales Modificaciones derivadas de las Alegaciones y los Informes Sectoriales
Eventual nueva consulta a las Consellerías Correspondientes
Elaboración Versión Definitiva de la Modificación del PGOU
Aprobación Definitiva de la Modificación del PGOU

Calidad técnica de la propuesta metodológica adoptada. Adscripción o delimitación del sector. (25 puntos)	Puntuación Obtenida	Puntuación Máxima
Puntuación del apartado.	24	25
Calidad técnica de la propuesta metodológica.	19	20
a) Presentación y formato de la memoria.	1	1
b) Conceptos Generales sobre Actuación de Dotación.	5	5





FIRMAT PER

El Responsable de Urbanisme
Borja Andreu Muñoz
11/3/2024

c) Conceptos Generales sobre Complejo Inmobiliario Urbanístico.	5	5
d) Marco Jurídico de aplicación al supuesto de hecho.	1	2
e) Identificación de la problemática objeto de estudio.	5	5
f) Planteamiento de los trabajos	2	2
Documentación complementaria al Estudio y Análisis	5	5
c) Plano explicativo de la concepción global de la obra.	2,5	2,5
d) Organigrama del Programa de trabajos.	2,5	2,5
Mejor análisis territorial y propuesta de resolución de cargas externas. (20 puntos)	Puntuación Obtenida	Puntuación Máxima
Puntuación del apartado.	12	20
Mejor análisis territorial.	4	10
a) Análisis territorial	4	10
Propuesta de resolución de cargas externas.	8	10
b) Propuesta de resolución de cargas	8	10
Total de la Valoración Subjetiva (Suma de Factores)	36	45

Una vez analizada las distintas propuestas, el resumen de las puntuaciones es el siguiente:

LICITADOR	Memoria Técnica-Propuesta
Deurza Consulting, S.L.	30
Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P.	36

