

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACIÓN

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.—Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

AYUNTAMIENTOS**CALERA Y CHOZAS**

BASES QUE REGIRÁN EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, POR GESTIÓN INDIRECTA, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR CAL- F «MONTEPALOMAS» DE CALERA Y CHOZAS

1.- ANTECEDENTES:

Se ha presentado en el Ayuntamiento de Calera y Chozas, instancia para que se proceda por parte de este Ayuntamiento a la formulación y aprobación de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector CAL-F.

En las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas, con fecha de aprobación definitiva el 10 de febrero de 1998, se prevé dentro del suelo clasificado como urbano, el Sector de Suelo Urbanizable CAL- F «MONTEPALOMAS».

El Reglamento de la actividad de ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en su artículo 85, que el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta como el que nos ocupa se podrá iniciar de oficio o a instancia de persona interesada.

El Reglamento de la actividad de ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en su artículo 86, la obligación de aprobar unas bases reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Urbanizadora.

Siendo una función pública la gestión y el desarrollo del planeamiento, el Ayuntamiento de Calera y Chozas propone las siguientes bases para la formulación del programa y la selección del agente urbanizador.

Base primera.- Objeto y finalidad de las bases.

Las presentes bases tienen por objeto establecer las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, que han de regir el concurso para la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora y selección de un agente urbanizador, para el desarrollo urbanístico, por gestión indirecta, del sector CAL-F «Montepalomas» de las NN.SS. de

Calera y chozas, según la ordenación detallada que se establecerá en el correspondiente plan parcial y, de conformidad con las determinaciones exigidas en artículo 86 del RAETRLOTAU.

Base segunda.- Legislación aplicable.

Las presentes bases se rigen por el Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanizadora; por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248 de 2004; por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29 de 2011, de 19 de abril y supletoriamente por la Ley de Contratos del Sector Público, 30 de 2007, de 30 de octubre; la Ley reguladora de Bases del Régimen Local 7 de 1985, de 2 de abril, y demás legislación administrativa concordante.

Base tercera.- Determinación del ámbito espacial del PAU y ordenación urbanística aplicable.

La ordenación urbanística que se pretende desarrollar con esta actuación urbanizadora deriva de las propias NN.SS. vigentes.

El sector CAL-F se encuadra en suelo urbano, estando calificado como urbanizable en las vigentes NN.SS. Con una superficie bruta de 178,60 hectáreas.

El sector CAL-F de suelo urbanizable no se haya ordenado pormenorizadamente en las vigentes NN.SS., aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, con fecha de 10 de febrero de 1998.

Por ello, la alternativa técnica deberá ir acompañada de un documento de planeamiento, que incluya una propuesta de ordenación detallada para el ámbito del programa. Así, deberá elaborarse por parte del aspirante a urbanizador el plan parcial correspondiente.

En ningún caso, se podrá proponer una alteración del límite territorial del sector, si no es a los efectos de pequeñas modificaciones necesarias para dotar de coherencia al mismo o mejorar sus accesos o infraestructuras.

En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística previamente establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental, cuando así lo exija la legislación de pertinente de aplicación y en los términos por ella requeridos.

Los objetivos y criterios de ordenación urbanísticos de dicho Plan Parcial vienen reflejados en la correspondiente ficha del sector, en las NN.SS. que se resumen en los siguientes condicionantes del planeamiento:

Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Ficha del Sector CAL-F.

Delimitación sectorial. CAL- F «Montepalomas», Sector de las N.N.S.S.

Clasificación de los terrenos. Suelo urbanizable.

Uso característico. Residencial unifamiliar.

Usos compatibles. Equipamientos en los sitios previstos en el plan.

Superficie. 178,60 Ha.

Densidad de viviendas. 0,9 viviendas/Ha.

Numero de viviendas. No se determina.

Parcela mínima. 10.000,00 m².

Edificabilidad máxima. 0,3 m²/m².

Ocupación máxima. 3 por 100 sobre parcela.

Número de plantas, dos plantas.

Altura máxima. 7,00 m.

Retranqueos.

A vía publica. A definir en el Plan Parcial.

A otros linderos. A definir en el Plan Parcial.

Sistema de actuación. Compensación.

Iniciativa. Privada o pública.

Desarrollo de la gestión. Plan Parcial, Proyecto Urbanización y Proyecto de compensación.

Cargas. Las exigidas en la Ley del Suelo y los sistemas generales.

Conservación. Privada.

Programación.

Observaciones. Debido al gran tamaño de las parcelas, se admite para el vertido la solución de fosa séptica.

Se admite el no tratamiento con firmes rígidos o flexibles de las vías

Límites de la actuación. Los señalados en la documentación gráfica.

Base cuarta.- Determinaciones relativas al contenido técnico.

La alternativa técnica del programa de actuación urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE que comprenderá:

a) Plan parcial que desarrolle la ordenación detallada, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE. No se admitirán variantes sobre la ordenación estructurante propuesta en las NN.SS., sino únicamente desarrollo de la misma y, consecuentemente deberá dar cumplimiento a los siguientes:

1.- Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.

2.- Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituyen el ámbito de programación en un plazo máximo de dos años, a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

En cualquier caso, el inicio de las obras de urbanización deberá de producirse en el plazo máximo de doce meses a contar desde la inscripción del proyecto de parcelación en el correspondiente Registro de la Propiedad.

3.- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes en el punto en donde se presenten características técnicas adecuadas para satisfacer de forma apropiada las nuevas demandas y requerimientos de la presente Actuación Urbanizadora.

4.- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.

5.- Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.

6.- Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor del ayuntamiento de Calera y Chozas de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondiente a la cesión.

7.- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la Actuación entre lo afectados.

b) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Base quinta.- Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los Convenios y la Proposición Económica tendrán como mínimo, el contenido expresado en los apartados 2 y 4 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución y, que comprenderá:

a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los

deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

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

Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

Cuando no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al proyecto de reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realoj o existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los gastos de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al Agente Urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Precio del suelo a efectos del canje: Aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Tanto la determinación del coeficiente como del precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los gastos de urbanización.

Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la

disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

Si no se hubiera formulado, indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

Base sexta.- Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del programa.

Dicho procedimiento viene regulado en los artículos 87 a 94 del Reglamento de Actividad de Ejecución en los siguientes términos:

Inicio:

Una vez aprobadas y publicadas las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio. En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.

b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Se identificará al promotor de la actuación.

d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.

f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad. La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación

administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto. La notificación contendrá la misma información que el edicto.

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

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación

Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo. Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

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

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

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

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

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

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las bases.

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

persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma. Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso. Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

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

Sobre A: Alternativa técnica, que se presentará a la vista.

Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado.

Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado.

Apertura de plicas.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización.

Procedimiento simplificado o de impulso particular.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones

jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.

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

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

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

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

Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

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

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

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

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

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

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

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

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma

condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

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

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

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

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

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

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

Base séptima.- Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

1.- Capacidad: Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo

con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

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

2.- Solvencia técnica y financiera.

La solvencia técnica o profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios: el Ayuntamiento deberá indicar expresamente qué medios va a utilizar en cada supuesto, así como los criterios a fijar para su valoración que, como mínimo, serán los siguientes:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.

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

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

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

f) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

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

3.- La Solvencia económico-financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

a) Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

d) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) No será exigible la clasificación a los aspirantes a urbanizador.

Base octava.- Informe de sostenibilidad e impacto ambiental.

Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, parecería no ser obligatorio que el programa contenga informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente. No obstante, se deberá realizar consulta ambiental en este sentido.

Base novena.- Criterios de adjudicación del programa.

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

Con respecto a la alternativa técnica se establecen los siguientes criterios con un máximo de ochenta puntos.

Mayor conservación de la actual estructura de la propiedad, dadas las características concretas del sector, al tener ya efectuada la parcelación. Se asignará a esta alternativa un total de veinte puntos.

Mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. Se asignará a esta alternativa un total de veinte puntos.

Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la actual estructura de la propiedad. Se asignará a esta alternativa un total de veinte puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica. Se asignará a esta alternativa un total de veinte puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de 80 puntos.

Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.

H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.

Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.

H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de Urbanización. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = mayor oferta propuesto por un participante.

H1 = oferta propuesto por el participante.

Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización. Se asignará a este hecho un total de diez puntos, valorando numéricamente ambos criterios. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante.

H1 = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante.

Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptualizado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante.

H1 = aportación propuesta por el participante.

Condiciones a que esté previsto sujetar la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez puntos, descontando una unidad por cada condición a cada participante.

Base décima.- Condiciones de adjudicación y desarrollo del programa.

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

Cuando no resulte seleccionado como urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del programa, según lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Actividad de Ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

En el plazo de quince días hábiles a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

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

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

Los plazos para la edificación, según lo previsto en el artículo 130 del T.R.L.O.T.A.U., no podrán exceder de veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, por haber finalizado la urbanización.

Base decimoprimer.- Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del programa.

1.- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las

obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo prevenido en los artículos 135 y 136 del T.R.L.O.T.A.U. y 181 a 185 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

2.- Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución:

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

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

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

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

e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

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

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

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

d) Sólo en caso de oposición a la resolución del programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción

del programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección Primera del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

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

Base decimosegunda.- Tramitación de las bases.

Las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:

- a) Aprobación inicial por el pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Las Bases se publicarán en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
- d) La publicación del acuerdo de aprobación de las bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

Base decimotercera: Contratación obras de urbanización.

Si el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución:

- a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.
- b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:
 - a. Presupuesto de licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.
 - b. Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse.

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

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

d. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

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

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

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

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

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Base decimocuarta: Modos de impugnación de las bases.

Siendo estas bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en los artículos 107.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre y 10 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Calera y Chozas 12 de junio de 2012.-El Alcalde (firma ilegible).

N.º I.- 6299