



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NAMBroCA

El Ayuntamiento pleno, en sesión de 13 de septiembre de 2017, adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Primero: Aprobar inicialmente las bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 8B y 8C de las NNSS vigentes de Nambroca, con la siguiente redacción:

Bases particulares por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación del programa de los sectores urbanizables SCT-8B y SCT-8C, redelimitadas en las normas subsidiarias de Nambroca

Capítulo primero.- Objeto y ámbito.

BASE I.- OBJETO DE LAS BASES.

Las presentes bases son formuladas por el Excmo. Ayuntamiento de Nambroca, para la formulación de programa de actuación urbanizadora y selección del agente urbanizador de los sectores 8b y 8c de las normas subsidiarias de planeamiento vigente.

El ámbito de programación se encuentra definido en el plano que se acompaña a las presentes bases.

BASE II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Las presentes bases se rigen por el 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 (T.R.L.O.T.A.U. en adelante), modificado por Ley 1/2013 de 21 de marzo; por el reglamento de planeamiento, aprobado por decreto 248/2004 (RPU en adelante); y 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 Legislativo 29/2011, de 19 de abril (R.A.E. en adelante) y supletoriamente por el real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de contratos del sector público (TRLCP en adelante); la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases del régimen local (LRBRL en adelante); el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de la ley de contratos de las administraciones públicas (en adelante RGTRLCAP), y demás legislación administrativa concordante.

BASE III.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL PAU Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

El ámbito espacial del programa son las unidades de ejecución de UE-8B Y 8C: suelo clasificado como suelo urbanizable según las NN.SS de Nambroca vigente; con una superficie bruta de 39.149,04 m² según levantamiento topográfico reciente.

DATOS URBANÍSTICOS DE LAS NN.SS. DE NAMBroCA en relación con el SECTOR 8

Uso característico: INDUSTRIAL

Ordenanza de aplicación: Industrial regulada en Capítulo X de las NNSS.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Cesiones mínimas previstas las que se especifican en el artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U.

Capítulo segundo.- Procedimiento, forma y criterios de adjudicación.

BASE IV.- MODALIDAD DEL PROCEDIMIENTO.

El sistema de adjudicación será el de concurso, procedimiento abierto, en virtud de lo dispuesto en los artículos 86 y 104 del R.A.E. y en los artículos 157 y siguientes y 184 y siguientes del texto refundido de la Ley de contratos del sector público.

BASE V.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Presentación de las ofertas:

Se presentarán las propuestas en tres sobres “a”, “b” y “c” tres sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren, firmados por el concursante o persona que lo represente, con la denominación en cada uno de ellos del expediente a cuya licitación se concurre, el nombre del concursante y, en su caso, el nombre de la persona que lo representa.

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.

Las propuestas podrán presentarse en el registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Nambroca como máximo a la hora y día señalados como fin del plazo en el correspondiente anuncio.



En el caso de que los sobres se presenten en el registro mencionado en el párrafo anterior, se dará recibo al presentador en el que constará el nombre del concursante, la denominación del objeto del concurso y el día y la hora de la presentación.

Si los sobres se envían por correo, el licitador o persona que o represente deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al ayuntamiento la remisión de la oferta mediante fax en el mismo día.

Si se hubieran remitido por correo las propuestas de los licitadores, transcurridos diez días siguientes a la fecha indicada en el anuncio (diez días hábiles que se computarán desde el siguiente día hábil a esta última) sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos fijados en el presente pliego y, subsidiariamente, en el TRLCSP y el RGTRLCAP, en original o fotocopia debidamente autenticada.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta de unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Todas las condiciones ofertadas por las empresas licitantes que sirvan de base para la adjudicación del presente concurso formarán parte del convenio a suscribir entre el ayuntamiento y el adjudicatario como elementos esenciales del mismo.

La presentación de las proposiciones presume la aceptación por parte de los licitadores de las presentes bases, así como de la declaración responsable de la exactitud de los datos presentados de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas.

BASE VI.- 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 R.A.E. y artículo 110.4.1 del T.R.L.O.T.A.U., que comprenderá:

a) Plan Parcial con la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento, y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del R.A.E., con las características básicas que deberán configurar su ordenación urbana y que comprenderán, como mínimo, esquema de su trama viaria, localización espacial de sus equipamientos, zonas verdes y tipologías edificatorias aplicables y distribución cuantitativa entre el uso mayoritario y los compatibles en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en las normas subsidiarias, todo ello sobre la base real con un levantamiento topográfico del ámbito de actuación, precisando la descripción de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

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

2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengán establecidos por el plan o por el programa.

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

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

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

6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

BASE VII.- DETERMINACIONES RELATIVAS AL CONTENIDO ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Los convenios y la proposición económica tendrán, como mínimo, el contenido establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 76 del R.A.E. y artículo 110.4.2 y 3 del T.R.L.O.T.A.U., 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 T.R.L.O.T.A.U. o en los planes o programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor, así como en aplicación del artículo 16.3 del real decreto legislativo 2/2008 de la Ley de suelo.

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

–Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

–Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 (indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste) no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente programa de actuación urbanizadora. Indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

–Cuando las indemnizaciones relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el T.R.L.O.T.A.U. y en el R.A.E..

–La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del R.A.E..

–Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

–A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

–Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarsele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

–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, ejecución y cesión de terrenos de sistema general de viario especificados en las nn.ss de planeamiento, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición 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.

–El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del T.R.L.O.T.A.U., la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

–Garantía, como mínimo, de un siete por ciento (7%) en los gastos de urbanización del presupuesto de contrata (sin IVA).

–Para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades, en el momento de la ejecución del planeamiento, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, si no se utilizan los coeficientes de referencia definidos en las NNSS, a falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos que la fijación de coeficientes debe perseguir, determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.

BASE VIII.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.

Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 4/2007 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. Consta en el expediente consultado informe de la Consejería competente sobre la innecesariedad del sometimiento a impacto ambiental.

Capítulo tercero.- Características del agente urbanizador y garantías aplicables

BASEIX.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA EXIGIDA PARA ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

1. Capacidad para ser agente urbanizador:

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 o profesional:

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 cinco 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.

BASE X.- GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del programa de actuación urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la vigente normativa de contratos del sector público, una garantía equivalente al siete por ciento como mínimo del presupuesto de contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el artículo 110.3.d) del T.R.L.O.T.A.U. y el artículo 75 d) del R.A.E..

Así, se asegurará mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. el importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el iva o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido.

Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

En el presente caso, y ante la ausencia de desarrollo reglamentario, se prestará aval bancario por un importe del 7% del coste de urbanización previsto. Todo ello, sin perjuicio de la afección real de las propias fincas al efectivo pago de los costes de urbanización, en los términos legalmente establecidos.

La garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del convenio para el despliegue y ejecución de los programas de actuación urbanizadora. Si un licitador presentase proposiciones jurídico-económicas a cada una de las diferentes alternativas técnicas, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

La garantía se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse, en su caso y como hemos señalado, en función del presupuesto de contrata correspondiente al programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisional, podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento.

El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

CAPÍTULO CUARTO.- PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS

BASE XI.- 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: Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario (artículo 87 de Reglamento de la Actividad de Ejecución).

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 (sobre A abierto y a la vista), 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.

El citado edicto contendrá la información requerida según el artículo 87 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.



Las alternativas técnicas deberán acompañarse de acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público, en sobre independiente y cerrado (sobre B) según lo dispuesto en el artículo 85.b del Reglamento de Actividad de Ejecución.

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.

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 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.

–Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas (artículo 88 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

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.

–Presentación de proposiciones jurídico-económicas (sobre B) (artículo 89 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y los requisitos de capacidad (sobre B), 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 (sobre C en plica cerrada) 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.

–Apertura de plicas (artículo 90 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

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.

–Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta (artículo 93 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

1. 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:

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.

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.

2. Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes a que se refiere el artículo 81 de este Reglamento. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 se refiere la letra anterior en su párrafo segundo.

6. 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.



–Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta (artículo 94 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

–Aprobación condicionada (artículo 95 de Reglamento de la Actividad de Ejecución):

1. 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.

2. 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.

CAPÍTULO QUINTO.- ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES

BASE XII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del programa deberá ajustarse a la valoración de los siguientes criterios:

–Con respecto a la ALTERNATIVA TÉCNICA se establecen los siguientes criterios con un máximo de 40 puntos:

A. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación del ámbito de actuación denominado SECTOR 8 de las Normas Subsidiarias de Nambroca. Se asignará a esta alternativa un total de 20 puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización. En este sentido, será valorada y baremada positivamente la presentación conjunta de proyecto de reparcelación, dada la íntima relación entre éste y la adecuación real de las soluciones técnicas propuestas.

B. 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 20 puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización, valorándose la presentación de proyecto de urbanización por su mayor concreción técnica de cara a la ejecución del planeamiento.

–Con respecto a la PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA se establecen los siguientes criterios con un máximo de 60 puntos.

A. Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$$P = 10 \times H/H_1,$$

donde:

P = número de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

B. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se ponderará este criterio de 0 a 10 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.

C. 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 ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

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

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

D. 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; valorándose positivamente la presentación del proyecto de reparcelación junto con la documentación integrante de la alternativa técnica en el comienzo de la tramitación. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

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

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.

H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

E. 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:

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

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.

F. 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 ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

Para el caso de que concurrieran más de una alternativa técnica, la valoración se establecerá a partir de la siguiente fórmula de valoración para los criterios antes definidos:

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

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante.

H1 = aportación propuesta por el participante.

BASE XIII.- 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. Al efecto, se permitirá simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización, debiendo garantizar para ello el 100% del importe de las obras de urbanización.

BASE XIV.- EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN (artículo 127. Presupuestos de la edificación TRLOTAU).

La ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización cuando se trate de suelo urbanizable:

a) Que sean definitivos en vía administrativa los actos de aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.

b) Que el estado de realización de las obras de urbanización sea suficiente para delimitar físicamente la parcela a edificar, con referencia a elementos del viario y demás parcelas colindantes, en su caso, y que el Municipio considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, las redes de alcantarillado y la depuración, así como el alumbrado público y acceso rodado pavimentado, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

d) Que por la persona interesada se preste garantía financiera al primer requerimiento por importe de las obras pendientes hasta alcanzar el íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en la parte que le corresponda.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refieren la letra d), cuyo importe se aplicará a la conclusión de las obras de urbanización y a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la Administración, pudiendo reclamar ésta la diferencia no cubierta por la fianza a la persona interesada que hubiere solicitado la licencia de edificación.

BASE XV: ACTUACIONES A REALIZAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.

Corresponde al agente urbanizador llevar a cabo todas las actuaciones establecidas en la legislación vigente y, en concreto, las siguientes:

1. Formulación, en su caso, del proyecto de urbanización y de las modificaciones que el Excmo. Ayuntamiento de Nambroca hubiese determinado en la adjudicación.

El proyecto de urbanización y las eventuales modificaciones establecidas en la adjudicación del concurso, se presentarán por el agente urbanizador en el plazo máximo de dos meses desde la suscripción del convenio urbanístico.

2. Formulación del proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación se presentará por el agente urbanizador en el plazo máximo de dos meses, desde la suscripción del convenio urbanístico.

El proyecto de reparcelación se tramitará y aprobará con arreglo a los artículos 32 y siguientes del R.A.E.

La tramitación del proyecto de reparcelación se llevará a cabo en concreto de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 y siguientes del R.A.E. y con arreglo a las reglas del procedimiento ordinario.

3. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización las ejecutará el urbanizador sin que resulte necesaria una nueva licitación pública al efecto conforme establecen los artículos 86-2 d) y 104-2 R.A.E. y ello al reunir el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello establecidos en las bases y que la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización ha formado parte del objeto de este concurso por determinación expresa de las presentes bases para la adjudicación del programa, por lo que dicha ejecución se entiende incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria, todo ello en base a las siguientes condiciones:

3.1. Dentro del plazo de 10 días posteriores a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación se practicará la comprobación del replanteo de las obras, extendiéndose acta de su resultado.

3.2. En el plazo de 10 días desde la fecha fijada para la firma del acta de comprobación de replanteo, el urbanizador contratista presentará un programa de trabajo en el que se especificará, dentro de la



ordenación general de los trabajos, los periodos o importes de ejecución de las distintas unidades de obra, compatibles con los plazos parciales establecidos para la terminación de las diferentes partes en que se haya considerado descompuesta la obra y compatibles con el plan de control de calidad.

3.3. En cualquier caso el programa de trabajo contemplará adecuadamente las necesidades de uso, conservación y puesta en funcionamiento de los servicios necesarios que surjan como consecuencia de la conveniencia de simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas resultantes.

3.4. Los plazos de ejecución comenzarán a contar a partir del día siguiente al del acta de comprobación de replanteo.

3.5. 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.

3.6. Asimismo, el urbanizador-contratista deberá facilitar la inspección de las obras por los técnicos municipales, siempre que, previamente, sea advertido de la visita por el ayuntamiento.

3.7. Todas las actividades necesarias para la correcta ejecución de las obras, tanto en su ámbito como en el entorno, tales como protección, vigilancia, limpieza, accesos, señalización, vallados, desvíos de tráfico y otras similares, correrán a cargo del urbanizador-contratista y se entenderán englobadas en el presupuesto.

3.8. Es obligación del urbanizador-contratista la estricta observancia de la legislación vigente de medio ambiente durante la ejecución de las obras así como la acreditación de su cumplimiento a requerimiento de la administración competente, siendo responsable de los daños y perjuicios que ocasione a terceros por razón del incumplimiento de la normativa citada, así como del pago de las sanciones e indemnizaciones que se originen por dicho motivo.

3.9. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador realizará ofrecimiento formal al Excmo. Ayuntamiento de Nambroca de la recepción de las obras de urbanización. La recepción de las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Nambroca se llevará a efecto de acuerdo con lo previsto en los artículos 181 y siguientes del R.A.E.

BASE XVI: 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 TRLOTAU 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.

3. El procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU 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 tramites descritos en el artículo 114 apartado 2 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

4. 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 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

5. 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 XVII: PENALIZACIONES.

Las penalizaciones al Agente Urbanizador serán las generales establecidas por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como las reguladas en estas bases de aplicación.

BASE XVIII: TRAMITACIÓN DE LAS BASES.

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. 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 XIX.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Nambroca y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia. Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del anuncio en el DOCM, recurso contencioso-administrativo ante el juzgado decano de lo contencioso-administrativo de Albacete. Igualmente, podrá interponer con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes, ante este ayuntamiento. Sin perjuicio de que utilice cualquier otro recurso que estime más conveniente.

Segundo: Someter dichas bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobado definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el pleno.

Tercero: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto."

Lo que se hace público para general conocimiento de conformidad con el artículo 70 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y en los propios acuerdos, con la advertencia de que contra los presentes acuerdos y resoluciones que agotan la vía administrativa conforme al artículo 52 de la Ley 7/1985, las personas legitimadas conforme al artículo 19 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa pueden interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Nambroca 20 de noviembre de 2017.-El Alcalde, Víctor Botica García.

N.º I.-5808