



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN

Aprobación definitiva de las bases para la adjudicación de Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 01 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán.

El pleno de este municipio, reunido en sesión ordinaria celebrada el día 01 de septiembre de 2025, aprobó inicialmente las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 01 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, se ha procedido a la apertura del preceptivo trámite de información pública a los interesados por plazo de treinta días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, al objeto de que los interesados pudieran examinar el expediente y formular las reclamaciones y sugerencias que estimasen pertinentes ante el pleno municipal.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 01 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán, cuyo texto íntegro se hace público.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UE01 DE LAS NNSS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO)

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE ESTAS BASES

El presente documento se redacta según lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto 29/11, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo del vigente texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, para iniciar la tramitación por gestión indirecta del Programa de Actuación Urbanizadora de la UNIDAD DE EJECUCION UE-01 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (en adelante NNSS) de LA PUEBLA DE MONTALBAN, en la provincia de Toledo.

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

Las presentes bases deben ser objeto de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento y sometidas a información pública, así como la alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante TRLOTAU) y de la Actividad Urbanística y por Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante RAELOTAU).

Una vez aprobadas las mismas y publicadas se evacuarán los informes técnicos y jurídicos preceptivos y por el órgano municipal competente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, se adoptará uno de los siguientes acuerdos:

- Inadmitir a trámite la solicitud, con archivo de las actuaciones, cuando se esté tramitando iniciativas en el mismo ámbito de actuación o cuando para el ámbito a que se refiera el Programa de Actuación Urbanizadora objeto de la solicitud no exista aún ordenación detallada debidamente aprobada y en vigor y cuya formulación se reserve el municipio, señalando a la persona o personas interesadas su derecho a formular la propuesta de planeamiento que proceda.

- Requerir a la persona solicitante o solicitantes para que en un determinado plazo, no superior a un mes, subsanen o complementen la documentación exigida.

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

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

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

2. EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento del Programa de Actuación Urbanizadora se refiere al siguiente:

- Unidad de Ejecución UE-01 del suelo clasificado como urbano no consolidado en las NNSS.

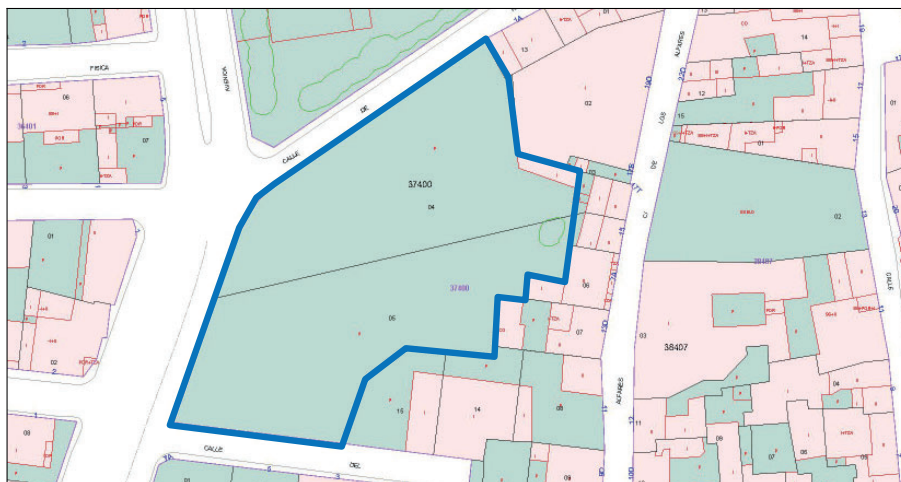
- Superficie de la unidad: 3.936,33 m².

- Parcelas catastrales afectadas:

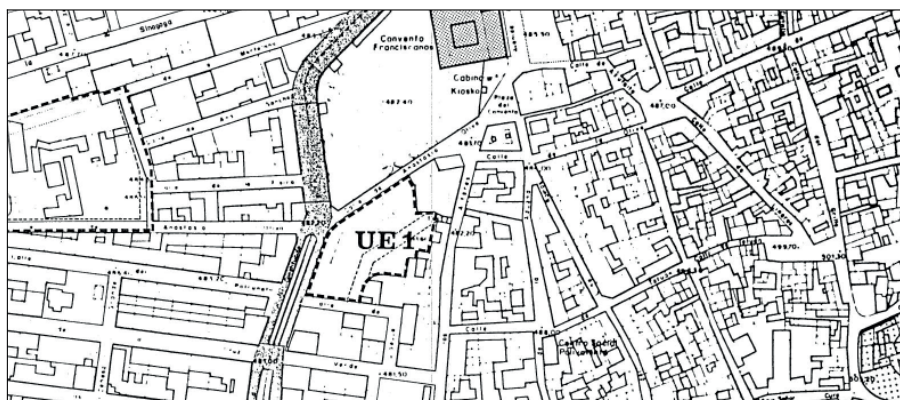
- Parcela catastral 3740004UK813450001XI con 1.995 m².

- Parcela catastral 3740005UK813450001III con 1.995 m².

La situación del terreno unidad se detalla en los planos de información del presente Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo, en los que se detalla la distribución de propiedades y emplazamiento en el municipio. Estos planos se han realizado sobre plano topográfico del terreno y con el apoyo del plano catastral obtenido de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, y que se adjunta a continuación.



Este ámbito se recoge en la imagen del plano O-3 de Calificación de suelo urbano y unidades de las vigentes NNSS de La Puebla de Montalbán:



3. INTERESADO

El promotor de la presente iniciativa es la empresa JUASGO S.L., con CIF número B-45080116, y con domicilio en la calle Cuenca, número 41, en el término municipal de Mora (45400), en la provincia de Toledo.

Se adjunta a esta propuesta de bases la documentación acreditativa de la personalidad del mismo, así como la justificación de capacidad de obrar y la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UE01 DE LAS NNSS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO)

Base primera. Objeto.

Las presentes bases son redactadas para la formulación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-01 del suelo clasificado como urbano no consolidado en las NNSS de La Puebla de Montalbán, en la provincia de Toledo.

Base segunda. Legislación aplicable.

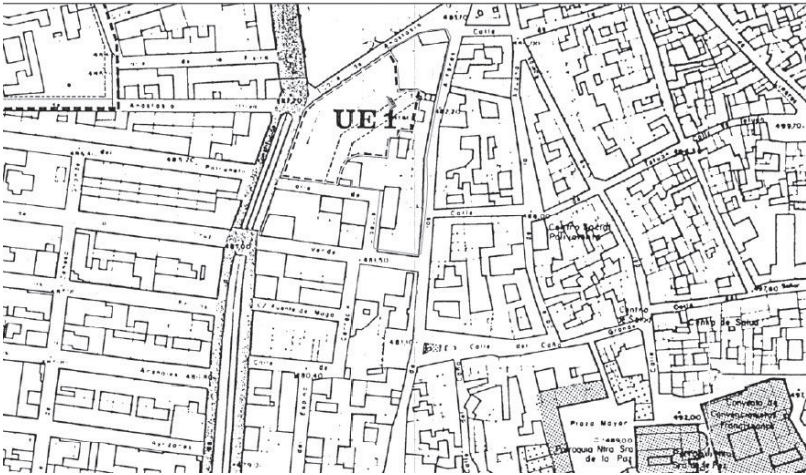
Las presentes bases se rigen por:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 06.03.2023).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010).

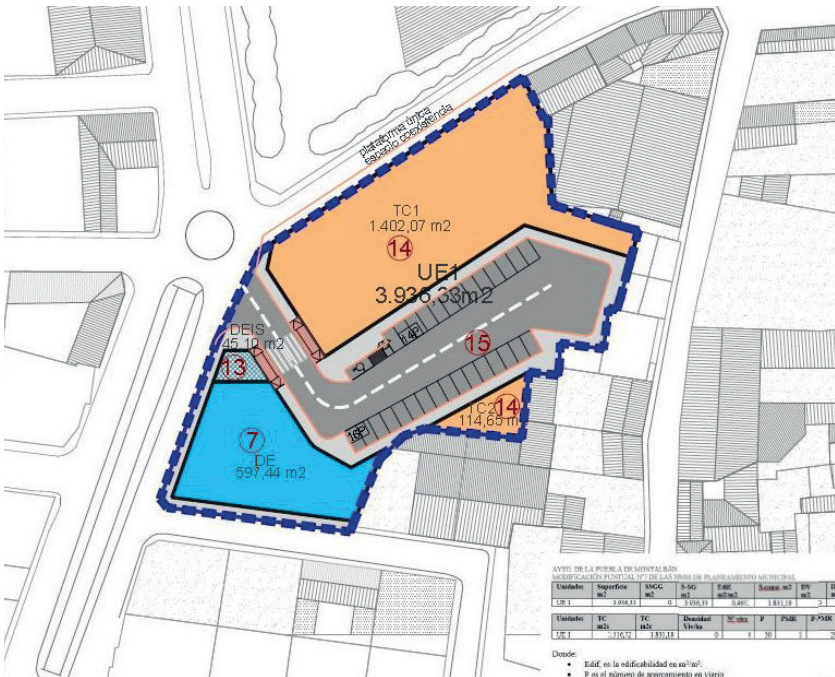
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011), y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011), y sus modificaciones posteriores.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público, y sus modificaciones posteriores.
- Ley reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, y sus modificaciones posteriores.
- Demás legislación administrativa concordante y en vigor al tiempo de tramitación del expediente.
- Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán (CPU. 4.05.1995).
- Modificación puntual número 7 de las NNSS de La Puebla de Montalbán (DOCM. 31.03.2025).

Base tercera. Superficie, ámbito y determinaciones urbanísticas.

La superficie del ámbito de la presente actuación asciende a 3.936,33 metros cuadrados, en función del levantamiento topográfico efectuado.
El ámbito objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo queda clasificado como Suelo Urbano No Consolidado en las vigentes NNSS.



En la modificación puntual nº 7, en su plano OD01 se puede ver la ordenación detallada.



En la ficha de planeamiento se puede ver la descripción de la ordenación detallada que se desarrolla en el presente PERID.

A. DENOMINACION DEL AMBITO: UA1**B. CLASIFICACION DEL SUELO: SUNC (Unidad de Actuación Urbanizadora 45.3.B. TRLOTAU****C. PLANO DE SITUACION:****D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1. Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona de suelo urbano no consolidado de las anteriores NNSS (UE 1), que se encuentra vacante, en la que se prevé un uso terciario.

D.2. Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) 3.936,33 m²

D.3. Superficie de SG adscritos: 0 m²

	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

D.4. Superficie del ámbito (total-SG) 3.936,33 m²

D.5. Uso mayoritario Terciario, Industrial

D.6. Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) 0,4652 m²/m²

D.7. Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito) 0 habitantes

D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito 1.831,18 m²c.

D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR.UA 1 0,4652 ua/m²

D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10 %

D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida 0%

D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- La UE01 limita al noroeste con el arroyo Los Cañares, por lo que toda actuación que se realice en zona de policía de cauce deberá contar con preceptiva autorización de este organismo. Se deberán tener en cuenta las limitaciones de usos y construcción que se impone a los terrenos situados en zona de policía. Deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5m de anchura.

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1. Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	0 m ²
E.1.2. Equipamientos	597,44 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos	30 plazas (PMR=1).
E.1.4. Red viaria	1.777,07 m ²

E.2. Superficie suelo neto lucrativo 1.516,72 m²

E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación TC, I, Ordenanza 14

E.4. Observaciones:

- Las cesiones dotacionales de equipamiento se han agrupado conjuntamente con las zonas verdes.
- El documento de asunción de la Ordenación Pormenorizada deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha así como la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio
- El desarrollo queda condicionado a la garantía de la ejecución de los servicios generales que conecten la Unidad con las redes de suministros urbanos.
- El desarrollo queda condicionado a la garantía de la ejecución de las obras complementarias necesarias para la correcta conexión del acceso peatonal con los viales del entorno.
- Se ejecutará a cargo de la Unidad la rotonda de conexión de la Av. De La Constitución con los viales de acometida.
- Se ejecutará a carga de la Unidad el viario de coexistencia de la Calle Anastasio Oliva para mejorar la accesibilidad al ámbito.
- Queda condicionada la ejecución de esta unidad a la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

**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 Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAELOTAU) que comprenderá:

- a) Documento expresivo de la asunción de la Ordenación Detallada aprobada y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU.
- b) Proyecto de urbanización, en el cual se definen las obras necesarias para realizar el presente proyecto de urbanización.
- c) La alternativa técnica podrá ir acompañada del Proyecto de Reparcelación para el supuesto de que los propietarios promotores adquieran el control del 100% de la propiedad del ámbito de actuación.
- d) La Alternativa Técnica se presentará tanto en formato papel como digital.

Base quinta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

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

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

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

- b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:
 - Gastos totales de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, como mínimo, el Presupuesto de ejecución material, los gastos generales, el beneficio del urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.
 - Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAELOTAU no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.
 - Acreditación de 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. Este coeficiente deberá estar conforme el precio del suelo tenido en cuenta para ello, conforme establece los artículos 110.4.3.c LOTAU y 109 RAELOTAU, así como el Real decreto 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
 - Precio del suelo a efectos del cambio aplicable cuando proceda la retribución en terrenos, que deberá estar justificado 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 (7%) del presupuesto de ejecución material por contrata de las obras de urbanización, que podrá ser financiera o real, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, tanto interiores como exteriores al ámbito.

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

- Indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

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

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

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

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

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, el Alcalde-Presidente abrirá un período de veinte (20) días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Los edictos se llevarán a cabo conforme establece los artículos 120.4 TRLOTAU y 87.2 RAELOTAU, siendo necesario la previa notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

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 previsto en el artículo 91 RAELOTAU.

g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 TRLOTAU, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 RAELOTAU, de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

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 ampliases 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 recogida en el número 1 del artículo 76 RAELOTAU, y del resto de documentación contemplada en estas Bases.

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

Si durante los primeros diez (10) días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

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

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

6.3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Finalizado 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 (10) días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

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

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

Transcurridos diez (10) días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

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

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

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

6.4. Apertura de plicas.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez (10) 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 (20) 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 Ayuntamiento, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización y abono de las cantidades sufragadas, en el mes siguiente a la fecha de apertura de proposiciones jurídico económicas, según establecen los artículos 106.2 y 108.4 RAELOTAU.

6.5. Procedimiento simplificado o de impulso particular.

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

- a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el Ayuntamiento.
- b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el municipio afectado.
- c) Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad (para que practique la anotación marginal correspondiente).
- d) Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 del RAELOTAU, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

- a) El objeto y las características esenciales de su iniciativa y el resto de requisitos legales.
- b) La notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.
- c) Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Ayuntamiento.
- d) El plazo de información pública de la alternativa expuesta,
- e) La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b) anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.
- f) La posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.

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

Las prórrogas establecidas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular, seguirán lo establecido en el apartado 6.2 de estas Bases. La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

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

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

- a) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.
- b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

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

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte (20) días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.



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

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

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

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

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

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

El plazo para que el Ayuntamiento pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta (40) días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

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

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

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

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

6.8. Aprobación municipal condicionada.

El Programa de Actuación Urbanizadora podrá aprobarse condicionado a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

Esta adjudicación condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se benefician de aquella por concentrarse en las mismas obras o sobrecostes de común utilidad.

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

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

7.1. Capacidad.

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



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

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

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

7.2. Solvencia técnica y financiera.

La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos ocho (8) 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 asesoramiento jurídico de la actuación.

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 de Actuación Urbanizadora.

e) Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programas de Actuación Urbanizadora.

f) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres (3) 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.

h) Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar.

Para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, bastará la acreditación del requisito reseñado en el apartado b) de este punto 7.2.

7.3. 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 ocho últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

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

e) No será exigible la clasificación a los aspirantes a urbanizador, en los términos establecidos en los artículos 86.2.d) y 104-2 del RAELOTAU, para la contratación de las obras de urbanización.

Base octava. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha (inclusión en su Anexo II) será sometido a procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Base novena. Garantías del Programa de Actuación Urbanizadora.

Quienes resulten adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir y mantener, en la forma prevista en la normativa de Contratos del Sector Público, una garantía equivalente al siete (7%) por ciento como mínimo del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización, IVA excluido, o en un porcentaje mayor, según hayan comprometido en la proposición jurídico-económica presentada al efecto, cuantificada en la forma expresada en el artículo 110.3 del TRLOTAU y artículo 75.d del RAELOTAU.



Base décima. Criterios de adjudicación del programa.

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

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

- Mayor idoneidad de la propuesta de ordenación, con un máximo de veinte (20) puntos, valorando el mejor aprovechamiento en relación con la ordenación de las NNSS vigentes, en relación con el ámbito de actuación y su integración en el conjunto.

- Mayor idoneidad de la solución propuesta en Plan Especial, con un máximo de quince (15) puntos, valorando la ordenación y zonificación realizada, y debiendo justificarse las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

- Mayor concreción e idoneidad técnica y económica, con un máximo de quince (15) puntos, en función de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia energética y de sostenibilidad ambiental, 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 cincuenta (50) puntos, divididos en los siguientes apartados:

a) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, que se valorará con un máximo de veinticinco (25) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 25 \times H/H1$$

Donde:

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.

H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

b) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times H/H1$$

Donde:

P = número total de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

c) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin reducción 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 valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 5 \times H/H1$$

Donde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

d) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador, que se valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 5 \times H/H1$$

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.

e) Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo, que se valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 5 \times H/H1$$

Donde:

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante.

H1 = aportación propuesta por el participante.

Base decimoprimer. Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.

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



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

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

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

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

Base decimosegunda. Plazos de ejecución del Programa.

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

- Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, previendo el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

- Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

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

a) Para la presentación de los documentos o proyectos completos relativos a la Ordenación Detallada y al Proyecto de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de dos (2) meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

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

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

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

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

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

Según el artículo 108.4 RAELOTAU, dentro del plazo de un (1) mes desde la apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas, los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes y Gastos de Urbanización, pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho artículo 108.

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



c) El urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos (2) meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución. A tal efecto, el Agente Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

Si se hubiera fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora la retribución en metálico al Agente Urbanizador, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación del Programa.

d) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un (1) mes desde la contratación de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 104 RAELOTAU. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un técnico municipal, con el contenido establecido en el artículo 105 del RAELOTAU.

e) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco (5) años, desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

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

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

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

Para la obtención de este beneficio será imprescindible que los propietarios agrupados o no en el ámbito de actuación presenten Alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización.

Base decimotercera. Penalidades.

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

Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en grave demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación, según el artículo 114.1.d) del RAELOTAU, con pérdida de la Garantía de promoción, o por la imposición de penalidad del 0,00005% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

Base decimocuarta. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.

14.1. Cumplimiento del Programa.

El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos 135 y 136 TRLOTAU y los artículos 181 al 185 RAELOTAU.

14.2. Recepción de las obras de urbanización.

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

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de contratación del Sector Público.

14.3. Resolución del Programa.

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

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



b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no 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, el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

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

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

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

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará tramitará según lo preceptuado por el artículo 114 RAELOTAU y concordante de aplicación.

El procedimiento finalizará mediante Resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos 115 y siguientes del REALOTAU. La resolución que declare la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora 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.

14.4. Prerrogativas de la administración.

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

Base decimoquinta. Tramitación de las bases.

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

El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

Base decimosexta. 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 RAELOTAU:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el solo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

- Presupuesto de licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

- Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.



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

- Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte (20) días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

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

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

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

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

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

Base decimoséptima. Modos de impugnación de las bases y jurisdicción

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Asimismo es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

La Puebla de Montalbán, 28 de octubre de 2025.–La Alcaldesa, Soledad de Frutos del Valle.

N.º I.-5303