

**BASES PARA LA FORMULACION Y ADJUDICACIÓN DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN
DEL AGENTE URBANIZADOR**

**SECTOR S-22+23+24
POM HORCHE (GUADALAJARA)**



ÍNDICE

BASE 1º.	OBJETO Y JUSTIFICACION DE LAS PRESENTES BASES REGULADORAS	1
BASE 2º.	LEGISLACIÓN APLICABLE	2
BASE 3º.	ÁMBITO, SUPERFICIE Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	2
BASE 4º.	DETERMINACIONES RELATIVAS AL CONTENIDO TÉCNICO.....	6
BASE 5º.	DETERMINACIONES RELATIVAS AL CONTENIDO ECONÓMICO Y JURÍDICO	7
BASE 6º.	PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TECNICAS Y DEMAS DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA	9
BASE 6º.1	INICIO: INFORMACIÓN PÚBLICA, AUDIENCIA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS	9
BASE 6º.2	PRORROGAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS	9
BASE 6º.3	PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.....	10
BASE 6º.4	APERTURA DE PLICAS.....	10
BASE 6º.5	PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO O DE IMPULSO PARTICULAR	11
BASE 6º.6	TERMINACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA A DESARROLLAR EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA	11
BASE 6º.7	PLAZO PARA LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE LOS PAUS EN GESTIÓN INDIRECTA	12
BASE 6º.8	APROBACIÓN MUNICIPAL CONDICIONADA.....	12
BASE 7º.	CAPACIDAD Y SOLVENCIA EXIGIDA PARA ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.....	12
BASE 7º.1	CAPACIDAD	12
BASE 7º.2	SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL	13
BASE 7º.3	SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA	13
BASE 8º.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	14
BASE 9º.	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA	14
BASE 9º.1	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA	14
BASE 9º.2	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA	14
BASE 10º.	CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA	15
BASE 11º.	PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	16
BASE 12º.	PENALIDADES.....	17
BASE 13º.	CUMPLIMIENTO, RECEPCIÓN, RESOLUCIÓN Y PRERROGATIVAS DEL PROGRAMA.....	17
BASE 13º.1	CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA	17
BASE 13º.2	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	17
BASE 13º.3	RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA	17
BASE 13º.4	PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	18
BASE 14º.	TRAMITACIÓN DE LAS BASES.....	18
BASE 15º.	CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	18
BASE 16º.	MODOS DE IMPUGNACIÓN DE LAS BASES Y JURISDICCIÓN.....	19



BASE 1º. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LAS PRESENTES BASES REGULADORAS

El presente documento de propuesta Bases tramitado por el Ayuntamiento de Horche (Guadalajara) tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del NUEVO Sector S 22+23+24, surgido de la unión de los actuales Sectores S-22, S-23 y S-24 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara).

Se redacta según lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante RAELOTAU) en desarrollo del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, para iniciar la tramitación por gestión indirecta del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 22, 23 y 24 del suelo clasificado como Urbanizable y calificado como Uso Industrial, del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) del municipio de Horche (Guadalajara). Este texto refundido ha sido modificado y sustituido por el 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 (en adelante TRLOTAU).

El apartado 1 de dicho artículo 85 RAELOTAU establece que el procedimiento de aprobación se puede iniciar de oficio por la Administración municipal mediante la aprobación de las bases reguladoras o a instancia de persona interesada. 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 del Programa de Actuación Urbanizadora.

Las presentes bases pueden ser objeto de aprobación por parte del Pleno de la Corporación y sometidas a información pública, así como una vez aprobadas definitivamente, la alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del TRLOTAU y por el RAELOTAU, alternativa a la que deberá acompañarse acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

Como se ha señalado, la Ordenación urbanística aplicable a la Actuación Urbanizadora exigirá la tramitación de un Programa conjunto para los tres sectores dicho, lo que implica la conformación de un gran Sector nuevo, a partir de los actuales Sectores S-22, S-23 y S-24 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Horche, denominado S-22+23+24.

Se adjunta como Anexo 1 en la que figura una propuesta de nuevo ámbito de actuación formado por la agrupación de los 3 denominados S-22+23+24, un anexo II en el que figura el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Horche y Yebes, y como anexo III el informe en materia de seguimiento arqueológico.

La ordenación conjunta de estos tres Sectores en un único ámbito es debida a la actual necesidad y demanda de grandes superficies de uso industrial logístico en esta zona de la región (Corredor del Henares), que se pretende colmar en la localidad de Horche y atender con suficiencia unificando estos tres ámbitos del POM.

Esta Sectorización supone ya de por sí una modificación de la ordenación estructural definida en el vigente POM de conformidad con el artículo 19 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, actualmente TRLOTAU/2023. Sin perjuicio de la modificación de otros elementos de la ordenación estructural que se señalan en las Bases 4ª y 5ª relativas al contenido técnico y jurídico-económico de la alternativa técnica.

En cuanto a tramitación se refiere, se tomará de referencia el artículo 39 del TRLOTAU: El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes, apartado 1:

“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17”.

Consecuentemente, la modificación pretendida del vigente POM se llevará a cabo a través de Plan Parcial de Mejora, documento que acompaña a estas Bases y cuyo contenido se definirá en las Bases 4ª y 5ª por remisión a la normativa urbanística autonómica.



BASE 2º. LEGISLACIÓN APLICABLE

Las presentes Bases se rigen por las siguientes normas legales y reglamentarias:

- 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 (TRLOTAU).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante RPLOTAU.
- 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 planes municipales, en adelante NTP.
- 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 (RAELOTAU).
- 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, en adelante RDULOATU.
- Supletoriamente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP.
- Por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en adelante LRBRLL.
- Plan de Ordenación Municipal de Horche (D.O.C.M. nº246/2004, 29.12.04, BOP de Guadalajara Sup. Nº41, de fecha 6 de abril de 2005), en adelante POM.
- Demás legislación administrativa concordante y en vigor al tiempo de tramitación del expediente.

BASE 3º. ÁMBITO, SUPERFICIE Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El ámbito a desarrollar se emplaza al noroeste del término municipal, estando clasificado como Suelo Urbanizable de Uso Industrial. Afecta a tres Sectores: S-22, S-23 y S-24 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara), que se tramitarán como un único sector S-22+23+24, siendo sus límites los siguientes:

- Al Norte linda con la carretera GU-921 y el sector S-25 de Uso Industrial, sin desarrollar en la actualidad.
- Al Sur y al Oeste linda con la carretera N-320 y con parcelas clasificadas como Suelo Rústico.
- Al Oeste linda con parcelas clasificadas como Suelo Rústico.

La superficie total del ámbito asciende a 1.017.382,00 m², como suma de la que figura en las fichas de ordenación del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara). No obstante, la superficie final del ámbito será la resultante de la medición real de los terrenos comprendidos en la delimitación de los planos de ordenación del vigente POM.

El nuevo sector se encuentra a algo menos de dos kilómetros del casco urbano de Horche y próximos a la Urbanización Valdeluz, perteneciente al municipio vecino de Yebes.

El ámbito se caracteriza por presentar una topografía suave, con pendientes por debajo del 5,00 % tanto en su parte Norte como en la parte Sur. La zona central cuenta con varias elevaciones que dan lugar a zonas con pendientes entre el 10,00 % y el 20,00 %. Todo ello supone un condicionante a la hora de valorar las obras de urbanización interior y prever los movimientos de tierra necesarios para adaptar el terreno a unas pendientes aptas para la urbanización.





Actualmente, la mayor parte del ámbito se destina a cultivo herbáceo con una pequeña zona destinada a pastizal.

Dentro del ámbito encontramos dos edificaciones industriales. Dentro del sector S-22 existe una nave industrial, aparentemente en desuso, construida en 1970 y con una superficie construida de 1.624 m². En el sector S-23 existe una parcela destinada a planta de hormigón, también aparentemente en desuso.

Además, en el sector S-22 existe un depósito de abastecimiento de agua potable de la Mancomunidad de Aguas del Tajuña y regulado por el Organismo Autónomo Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, una antena de telecomunicaciones y un vértice geodésico.

Referente al abastecimiento del nuevo sector, el POM establece el reparto de cargas económicas para hacer frente a las necesidades de abastecimiento de cada sector en función de las unidades de aprovechamiento. Sin embargo, el POM no establece una valoración técnica ni económica de cuáles son las infraestructuras necesarias para dotar a los sectores de abastecimiento de agua potable.

Por este motivo, en el presente procedimiento, el futuro Agente Urbanizador del sector tendrá que incluir en la actuación del programa, la definición, valoración y ejecución de todas las infraestructuras necesarias para dotar al nuevo sector de abastecimiento de agua potable necesario para el uso definido. Quedando de esta forma satisfecha su contribución a las cargas económicas indicadas para dicha dotación.

En caso de realizar infraestructuras que den suministro a otros sectores, el futuro Agente Urbanizador tendrá derecho a ser resarcido por la ejecución de dichas obras.

Referente al saneamiento de aguas fecales del nuevo sector, el POM establece que los sectores S-22, S-23 y S-24 no deben contribuir económicamente en la ejecución de las infraestructuras indicadas en el POM, ya que estos realizarán sus vertidos a la E.D.A.R. del Sector I de Yebes, cuyas condiciones están recogidas en el correspondiente convenio urbanístico del cual se adjunta como anexo II, además de las necesarias para el buen funcionamiento de la instalación proyectada.

Dicho convenio fue suscrito entre el Ayuntamiento de Horche y el Ayuntamiento de Yebes, para la ejecución de los sistemas generales adscritos al Sector I "Estación del AVE" del POM de Yebes, ubicados en el término municipal de Horche. En dicho convenio se acuerda que la E.D.A.R. estará dimensionada para los posibles desarrollos urbanísticos del municipio de Horche.



El ámbito es atravesado por dos líneas aéreas eléctricas de alta tensión de 400 kV de tensión nominal que deberá ser incluida en el diseño de la propuesta.

De igual manera, se encuentra aprobada la autorización administrativa previa de las modificaciones y autorización administrativa de construcción para la instalación fotovoltaica Broza Solar, de 31,53 MW de potencia instalada, y su infraestructura de evacuación en Yeves, Guadalajara y Horche, (Guadalajara), y se declara, en concreto su utilidad pública, la cual contempla la "Línea eléctrica aéreo-subterránea a 220 Kv de evacuación, con su origen en la estación transformadora Villaflores 220/30 Kv, discurriendo su trazado hasta el apoyo 2 de la línea de alta tensión "L/220Kv Hojarasca-Henares". Las características principales de la referida línea son: un primer tramo aéreo, entre la SET VILLAFLORES hasta el apoyo AP-339 PAS de 1240 m la cual discurre al noreste del nuevo ámbito, y un tramo subterráneo, entre los apoyos AP-339 PAS y el AP-341PAS, de 737 m, la cual discurre por dentro del nuevo ámbito. Todo ello de acuerdo con el acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de julio de 2024, publicado en el BOE número 206, de 26 de agosto de 2024.

El detalle de las parcelas catastrales que integran el ámbito de actuación, según las delimitaciones del POM de Horche, así como el detalle de sus superficies es el siguiente (sin perjuicio de los ajustes en las superficies individualizadas de cada finca que puedan producirse durante la tramitación del procedimiento y elaboración de proyectos):

MUNICIPIO	SECTOR	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
169	S-23	501	00001	19169A50100001
169	S-23	501	00002	19169A50100002
169	S-23	501	00003	19169A50100003
169	S-23	501	00004	19169A50100004
169	S-23	501	00005	19169A50100005
169	S-23	501	00006	19169A50100006
169	S-24	501	00007	19169A50100007
169	S-24	503	00007	19169A503000070000SH
169	S-24	501	00008	19169A50100008
169	S-24	503	00008	19169A503000080000SW
169	S-24	501	00009	19169A50100009
169	S-24	503	00009	19169A503000090000SA
169	S-24	501	00010	19169A50100010
169	S-24	503	00010	19169A503000100000SH
169	S-24	501	00011	19169A50100011
169	S-24	501	00012	19169A50100012
169	S-24	503	00012	19169A503000120000SA
169	S-24	501	00013	19169A50100013
169	S-24	503	00013	19169A503000130000SB
169	S-22	503	00014	19169A50300014
169	S-24	501	00014	19169A50100014
169	S-22	503	00015	19169A50300015
169	S-24	501	00015	19169A50100015
169	S-22	503	00016	19169A50300016
169	S-24	501	00016	19169A50100016
169	S-22	503	00017	19169A50300017
169	S-24	501	00017	19169A50100017
169	S-22	503	00018	19169A50300018
169	S-23	501	00018	19169A50100018
169	S-22	503	00019	19169A50300019
169	S-23	501	00019	19169A50100019
169	S-22	503	00020	19169A50300020
169	S-23	501	00020	19169A50100020
169	S-22	503	00021	19169A50300021
169	S-23	501	00021	19169A50100021



169	S-22	501	00022	19169A50100022
169	S-22	503	00022	19169A503100220000SJ
169	S-22	501	00023	19169A50100023
169	S-22	501	00024	19169A50100024
169	S-22	501	00025	19169A50100025
169	S-22	501	00026	19169A50100026
169	S-22	501	00027	19169A50100027
169	S-22	501	00028	19169A50100028
169	S-22	501	00029	19169A50100029
169	S-24	501	00030	19169A50100030
169	S-24	501	00031	19169A50100031
169	S-24	501	00032	19169A50100032
169	S-24	501	00033	19169A50100033
169	S-24	501	00034	19169A50100034
169	S-22	501	00035	19169A50100035
169	S-22	501	00036	19169A50100036
169	S-22	501	00037	19169A50100037
169	S-22	501	00038	19169A50100038
169	S-22	501	00039	19169A50100039
169	S-22	501	00040	19169A50100040
169	S-22	501	00041	19169A50100041
169	S-22	501	00042	19169A50100042
169	S-22	503	00043	19169A503000430000SW
169	S-22	503	00044	19169A503000440000SA
169	S-22	503	00045	19169A503000450000SB
169	S-22	503	00050	19169A503000500000SG
169	S-22	503	05005	19169A50305005
169	S-22	503	05006	19169A503050060000SO
169	S-22	503	05009	19169A503050090000SD
169	S-22	503	05010	19169A50305010
169	S-22	503	05011	19169A503050110000SR
169	S-22	503	05032	19169A503050320000SQ

En total la superficie dentro del sector según las fichas del Plan de Ordenación Municipal asciende a 1.017.382,00 m², la cual deberá ser ajustada a la resultante de la medición real, como se ha dicho con anterioridad.

La superficie generadora de aprovechamiento según las fichas asciende a 1.017.382,00 m², pero deberá ajustarse a la que resulte de la medición real.

En las hojas 1, 2.B, 5.1.2 y 5.2.2 de los planos de ordenación del POM se puede ver la propuesta que corresponde con una ordenación lo más ortogonal posible que divide el ámbito en tres grandes manzanas de dimensiones diversas y con forma triangular o cuadrangular. Se establecen diversas zonas verdes, coincidiendo con los límites de los sectores y junto a las dos carreteras y se proponen dos accesos, uno desde cada una de las dos carreteras que lo limitan.

Referente a arqueología, la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, emitió resolución con fecha 01 de septiembre de 2009, referente a la afección arqueológica de los sectores S-22, S-23 y S-24 incluidos en el POM de Horche.

En dicha resolución se condiciona la ejecución de la obra civil de los sectores S-23 y S-24, por lo que el presente procedimiento deberá tener en cuenta los condicionantes indicados en dicha resolución.

Las determinaciones básicas de este sector son las siguientes (según las fichas actuales del POM):



- Superficie total (Sectores + SSGG): 1.017.382,00 m².
- Uso principal: Industrial y Almacén.
- Aprovechamiento: 508.691,00 ua/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,5 ua/m².

	superficie m2	aprovechamiento m2s	aprovechamiento
sector 22	413.267,00	0,5	206.633,50
sector 23	199.988,00	0,5	99.994,00
sector 24	404.127,00	0,5	202.063,50
	1.017.382,00		508.691,00

El ajuste de las superficies totales a la realidad física del ámbito puede hacer variar estas determinaciones, pudiendo incluso modificarse el coeficiente de aprovechamiento tipo en tanto en cuanto se justifique suficientemente en la memoria del Plan Parcial que conforme la alternativa técnica.

No obstante, la alternativa técnica que se presente para su elección y adjudicación podrá contener una propuesta de ordenación distinta de la prevista en el POM, incluso en su elementos estructurales, dado el cambio de circunstancias económico-sociales y de mercado que ha tenido lugar desde la aprobación del POM hace más de 15 años, y en particular la necesaria oportunidad de generar suelo de carácter industrial-logístico con unas determinaciones y configuraciones características para dicho uso. Los objetivos sociales y urbanísticos que deberá cumplir el planeamiento de desarrollo serán los siguientes:

- Determinación de la superficie real que comprenden los Sectores S-22, S-23 y S-24, cuya suma será la superficie del Sector a Programar S-22+23+24.
- Determinación del aprovechamiento tipo, que no podrá ser inferior al previsto en el POM.
- Mantenimiento de conexiones con las carreteras N-320 y GU-921, con la localización acorde a las necesidades del desarrollo.
- Definición de la mínima red Viaria necesaria para la funcionalidad del ámbito, situándola siempre que sea posible sobre los caminos existentes, de modo que futuras actuaciones urbanizadoras puedan apoyarse sobre el mismo.
- Localización de equipamientos en las zonas próximas a los equipamientos existentes.
- Localización de zonas verdes con frente a las carreteras N-320 y GU-92.
- Establecimiento de un uso industrial logístico como uso mayoritario, permitiendo otros usos que resulten compatibles.
- Definición de ordenanzas tipológicas con parámetros acordes a las necesidades de las industrias a que dará cabida.
- Inclusión de pantallas vegetales en las proximidades de la carretera N-320 conforme establece el informe preliminar ambiental del POM de Horche.
- Ejecución de red separativa para la evacuación de aguas pluviales y fecales del sector.

BASE 4º. 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 RAELOTAU que comprenderá:

- Plan Parcial de Mejora que contenga la propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, modificando en su caso, la determinada por el planeamiento. Se admitirán variantes sobre la ordenación detallada propuesta en el POM, e incluso de la ordenación estructural como mejora al desarrollo de la misma, en cuyo caso deberá acompañarse de la documentación adicional prevista para los planes de mejora que establece el artículo 64 del RP y de la evaluación ambiental estratégica, en caso de que así lo exija la Consejería competente por aplicación de la legislación sectorial establecida en el art. 22 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de impacto ambiental de Castilla la Mancha.

Este Plan Parcial de Mejora deberá resolver las conexiones exteriores que fueren necesarias, dentro del término municipal de Horche, pudiendo diferir su completa definición a uno o varios Planes de Infraestructuras que resuelvan las conexiones de esta naturaleza que por su especial complejidad o la necesidad de obtención de suelos exteriores pudieran requerirlo.

El Plan Parcial contemplará la constitución con carácter obligatorio de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que deberá estar operativa antes de que se produzca la recepción de todas o parte de las obras de urbanización, si bien si la recepción fuera parcial y no estuviere constituida será de cargo del Urbanizador la Conservación y mantenimiento de las obr



e instalaciones. La Entidad tendrá un plazo mínimo de vigencia de diez años o el superior que determine el estudio de sostenibilidad económica, siendo posible su ampliación por voluntad de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y pudiendo referirse a un plazo determinado o determinable en función del grado de consolidación de las obras de edificación.

- b) Anteproyecto de Urbanización comprensivo de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades relativa a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no y su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; las redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones previstas; el alumbrado público previsto en la unidad; el sistema de recogida de residuos y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
- c) Deberán contenerse en los documentos técnicos que conforman la alternativa técnica, las ordenanzas y pliegos municipales de tal carácter.
- d) Tal y como ha quedado relacionado en la anterior BASE 3º, la alternativa técnica deberá atender a los objetivos sociales y urbanísticos expresados y recoger y observar en la tramitación del programa, que:
 - o Se deberán respetar los condicionantes indicados por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha en su resolución de 1 de septiembre de 2009.
 - o Se desarrollará en una única unidad de actuación urbanizadora.
 - o Si se mantiene el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en la ficha se deberá mantener el aprovechamiento tipo determinado.

La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística. En este sentido, se podrá presentar proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del anteproyecto, y uno o varios proyectos de reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera reseñados en las Bases y la Ley, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación se entiende implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el art. 104.2 RAELOTAU, siendo innecesario el proceso de selección de contratista, cumpliendo para la obtención de este beneficio el requisito de haber presentado la Alternativa Técnica propia.

BASE 5º. DETERMINACIONES RELATIVAS AL CONTENIDO ECONÓMICO Y JURÍDICO

Los Convenios y la Proposición Jurídico-Económica tendrán, como mínimo, el contenido de los artículos 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del RAELOTAU, a saber:

- a) Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, en calidad de Urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento de Horche 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, así como la regulación y cuantificación de la participación que el ámbito haya de sufragar en infraestructuras y sistemas generales que según el POM y el Plan Parcial de Mejora le corresponda asumir.
En la propuesta de convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución del PAU, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificadas en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el PAU. También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el TRLOTAU y en el RAE. No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del PAU.
Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, siempre que deriven de la normativa urbanística y/o del planeamiento aplicable, 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.

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

b) Una Proposición Jurídico-Económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.
- Gastos totales de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del RAELOTAU, identificando en epígrafes separados los costes relacionados en los preceptos referidos en que deba incurrirse. Los costes de las obras de urbanización interiores se incluirán en presupuesto detallado, distinguiendo los gastos generales, el beneficio empresarial del Urbanizador por su gestión y el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización. Respecto de los costes de las conexiones exteriores, se incluirá el mismo detalle de si se dispone de él, mientras que en otro caso se incluirá la mejor estimación de que se disponga, que será concretada en el Plan Especial que se redacte o fijada por el organismo o compañía distribuidora que deba ejecutar las obras o instalaciones.

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. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa, 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 TRLOTAU y en el RAELOTAU.

- Acreditación de qué terrenos incluidos en el ámbito del Programa se encuentran 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.
- 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. No será tenida en consideración la propuesta jurídico-económica que no contemple la posibilidad de pago en dinero y la alternativa de retribuir al agente urbanizador mediante la cesión de terrenos edificables, justificando el método de cálculo de la cuota de reemplazo de manera precisa.
- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Urbanizador o a 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 los que corresponderán al Urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume, siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Este coeficiente deberá estar conforme el precio del suelo a lo que establecen el art. 110.4.3.c TRLOTAU y 109 RAELOTAU, valorándose el suelo conforme dispone el RD 7/2015 TRLSRU.
- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento (7,00%) del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito.
- Garantía que obligatoriamente habrá de prestar el urbanizador si pretende reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de l



indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. La garantía que se preste será financiera; se prestará antes de la liquidación de la cuota; y, se prestará por valor igual al de la retribución que la motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

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

BASE 6º. PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y DEMAS DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA

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

Se iniciará mediante la aprobación de las presentes Bases, tras la cual se presentará una alternativa técnica, quedando abierta la tramitación del PAU por el procedimiento ordinario, regulado en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU y 85 a 94 del RAELOTAU. No será posible la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento simplificado o de impulso particular.

BASE 6º.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, o en el momento de dicha publicación, la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

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

Los edictos se llevarán a cabo conforme establece el art. 120.4 LOTAU y 87.2 RAELOTAU, siendo necesaria 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.

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.

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, en su caso, 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.

BASE 6º.2 PRORROGAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS



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 estructural o 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 el artículo 110.3.d) TRL0TAU, 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 anteriormente, 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.

BASE 6º.3 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS

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

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

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 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 municipal expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Las ofertas estarán integradas por dos 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: Proposición Jurídico-Económica, acompañada del presupuesto detallado del anteproyecto o proyecto de urbanización, y propuesta de Convenio Urbanístico, que se presentarán en sobre cerrado.
- Sobre B: Acreditación de la personalidad y justificación del cumplimiento de los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica y financiera, que se presentará en sobre cerrado con la presentación de la proposición jurídico-económica, salvo que quien presente la proposición jurídico-económica hubiera presentado alternativa técnica propia.

BASE 6º.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 días a que nos hemos referido en



epígrafe anterior. 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 ejecución material de las obras de urbanización y declinar su participación en la actuación urbanizadora, en el mes siguiente a la fecha de apertura de proposiciones jurídico-económicas (artículos 106.2 y 108.4 RAELOTAU).

BASE 6º.5 PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO O DE IMPULSO PARTICULAR

No se admite la utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular al que se refieren los arts. 121 TRLOTAU y 91 RAELOTAU.

BASE 6º.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 presentes Bases 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 adecúa a las presentes Bases, 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) anterior, el Ayuntamiento procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la Alcaldía podrá recabar los informes referidos 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 días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

Los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las presentes Bases o en el planeamiento del municipio.

Si la ordenación propuesta que incluye la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifica la ordenación estructural del planeamiento, 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) Aprobación nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial, procediendo el informe de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En el supuesto que el informe de la consejería fuera favorable se procederá a la aprobación definitiva de la nueva ordenación.
- b) Aprobar el programa de actuación urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, en los mismos términos que se ha hecho en la letra a) anterior.



Los acuerdos, en 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.

BASE 6º.7 PLAZO PARA LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE LOS PAUS EN GESTIÓN INDIRECTA

El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno, u órgano competente, 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.

En relación con lo 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 conforme a las presentes Bases, 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 vigente 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.

BASE 6º.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 beneficien de aquélla 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 conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

BASE 7º. CAPACIDAD Y SOLVENCIA EXIGIDA PARA ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR

Además de acreditar su personalidad jurídica, mediante la presentación de las escrituras públicas de constitución y apoderamiento exigibles, deberá acreditarse la capacidad y solvencia en la forma que se indica a continuación.

BASE 7º.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 estas Bases, 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 que le sean exigibles.



En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de estos, 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.

BASE 7º.2 SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional se justificará, por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos.
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, de que disponga el promotor de la alternativa para llevar a efecto el programa.
- c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
- d) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- e) Declaración indicando 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 cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- f) 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 y solvencia 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.

No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, ni aún en el caso en se pretenda la ejecución de las obras de urbanización directamente por el mismo.

BASE 7º.3 SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA

Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras.
- b) Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por cuantía razonable en función de los costes de urbanización previstos.
- c) Las últimas 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.
- d) 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.



- e) 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 económica financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.

BASE 8º. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 86.e) del RAELOTAU establece la obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación ambiental, de informe de sostenibilidad y/o impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización respectivamente, por lo que el Ayuntamiento someterá el expediente a consulta de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En este caso, tratándose de suelo urbanizable clasificados como tal en POM, se podrá solicitar la exención de someter todos o algunos de los documentos un procedimiento reglado ambiental.

BASE 9º. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

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

BASE 9º.1 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA

Se establecen los siguientes criterios con un **máximo de cuarenta (40) puntos**:

- a) Mayor idoneidad de la solución propuesta en Plan Parcial, con un máximo de **quince (15) puntos**, valorando la ordenación y zonificación realizada, y la integración y adecuación a las infraestructuras colindantes existentes y/o previstas. Se valorará la adecuación del límite del nuevo sector con la realidad física del mismo.
- b) Mayor concreción e idoneidad técnica, con un máximo de **quince (15) puntos**, en función de los requisitos de las infraestructuras que conformen la urbanización del ámbito y conexiones exteriores, en función del uso previsto al que se destina y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia energética y de sostenibilidad ambiental y económica, atendiendo al dimensionamiento y características técnicas de las partidas que integran el anteproyecto de urbanización.
- c) Mejor solución urbanística y de proyecto que favorezca la integración medioambiental del ámbito y apuesta por una urbanización con soluciones basadas en la sostenibilidad ambiental, e integración en el medio y el entorno, con un máximo de **diez (10) puntos**. Se valorarán las soluciones referidas a los siguientes aspectos de los distintos proponentes, totalizando la puntuación máxima:
 - La integración paisajística con respecto al entorno natural.
 - La sostenibilidad, consumo, riego, gestión hídrica, zonas verdes, tratamiento de aguas residuales y pluviales, implementación alumbrado led, contaminación lumínica, etc.
 - Menor necesidad de recursos para la conservación del viario y de las zonas verdes.

BASE 9º.2 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Se establecen los siguientes criterios con un **máximo de sesenta (60) puntos**:

- a) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por, principalmente, 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 **treinta (30) puntos**. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 30 \times [(S - 20) / (80 - 20)]$$

dónde:

P = número de puntos.

S = disponibilidad de suelo propuesto por el participante (en % sobre el total).

Si *S* < 20,00 %; *P* = 0 puntos.

Si *S* > 80,00 %; *P* = 30 puntos.



- b) Financiar al Ayuntamiento de Horche la contratación de un equipo externo de asistencia técnica para que realice cualquier cuestión técnica referente al desarrollo del ámbito y de soporte al Ayuntamiento de Horche en cuantas cuestiones técnicas precise referentes al desarrollo del ámbito de actuación. Se asignará a este hecho un total de **cinco (5) puntos**.

El importe máximo a financiar serán 80.000,00 € (impuestos excluidos). La contratación y pago del equipo externo de asistencia técnica correrá por cuenta del Ayuntamiento de Horche.

- c) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin mengua de la calidad e infraestructuras necesarias, y, en cualquier caso, podrá requerirse que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Respecto del coste del capítulo de obras de urbanización, éste deberá homogeneizarse para ser valorado, de forma que el coste previsto sea puesto en relación proporcional al coste de los elementos de urbanización que compongan dicho capítulo de obras de la alternativa técnica ofertada. Se valorará con un máximo de **diez (10) puntos**, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times C/C1$$

dónde:

P = número de puntos.

C = menor importe de cargas propuesto por un participante (en €/m²).

C1 = importe de cargas propuesto por el participante (en €/m²).

- d) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización, además de en €/m²s, en porcentaje de suelo para el propietario en caso de retribución en terrenos edificables. Se asignará a este hecho un total de **diez (10) puntos** de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times E/E1$$

donde:

P = número de puntos.

E = oferta en % propuesta por el participante.

E1 = mayor oferta en % propuesta por un participante.

- e) Presentación de proyecto de ejecución de las obras de urbanización interior del ámbito. Se asignará a este hecho un total de **cinco (5) puntos**.

BASE 10ª. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA

El acto expreso de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación tras la firma del convenio urbanístico, que no podrá tener lugar sin la 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, por cuenta del urbanizador, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Urbanizadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte tal garantía y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes.

El Convenio Urbanístico será firmado por la Alcaldía, 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 11º. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Dado que 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 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 Provincial 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.

Se establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

- a) La presentación de los Proyectos completos de Urbanización deberá tener lugar en el plazo de tres (3) 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 que, 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 caso de que no se opte expresamente por ninguna de las opciones, se entenderá aplicable el modo de retribución mediante la cesión de terrenos edificables.
 - 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, solo si el propietario opta mediante comunicación fehaciente por el pago en dinero de los costes de urbanización, 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 o exigir a la Administración actuante que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar su derecho al abono en metálico de las cuotas de urbanización 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 de dos (2) meses desde la finalización del plazo para la comunicación de la



modalidad de retribución, y una vez publicada la aprobación definitiva del PAU en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha.

- d) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de tres (3) meses desde que se halle aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante el Acta de Replanteo suscrito 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.

BASE 12º. 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 (Artículo 114.1.d) del RAE) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,00005% del precio de adjudicación del Programa, IVA excluido, sin que en ningún caso dicho retraso pueda superar el 20,00 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

BASE 13º. CUMPLIMIENTO, RECEPCIÓN, RESOLUCIÓN Y PRERROGATIVAS DEL PROGRAMA

El cumplimiento de las determinaciones del Programa se ajustará a las siguientes reglas.

BASE 13º.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 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 de la LOTAU y los artículos 181 al 185 RAELOTAU.

BASE 13º.2 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el 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 LOTAU y RAELOTAU.

Una vez recepcionadas formalmente las obras por la Administración Actuante, de la conservación y mantenimiento se hará cargo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) que deberá formalmente constituirse (135.1 TRLOTAU) y mantenerse hasta el momento en que el Ayuntamiento resuelva hacerse cargo de manera directa de la conservación y mantenimiento, durante —al menos— 10 años.

Independientemente de lo anterior, en los supuestos previstos en la normativa aplicable, podrán llevarse a cabo recepciones parciales, sin perjuicio de que de la conservación y mantenimiento se hará cargo el Agente urbanizador hasta la recepción total de las obras de urbanización, salvo que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) sea constituida con anterioridad.

BASE 13º.3 RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA



Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el artículo 125 del 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 estos 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 art. 114 RAELOTAU y concordante de aplicación.

BASE 13º.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 LOTAU.

BASE 14º. 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 Decreto 29/2011 RAELOTAU.

BASE 15º. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Si el agente urbanizador adjudicado no ejecutara por sí y procediera a contratar 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 sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.



- b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:
- 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 sobre 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 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 presentes 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 registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

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

BASE 16º. 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 29/1998, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso contencioso-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 Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

