

V.- ANUNCIOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Bargas (Toledo)

Anuncio de 02/08/2023, del Ayuntamiento de Bargas (Toledo), sobre aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-8 (parcial) de las Normas Subsidiarias. [2023/7117]

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 2/05/2023, aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-8 (parcial) de las NNSS, con el siguiente contenido:

a) Alternativa técnica elegida: la formulada por Landcompany 2020 S.L, conformada por:

- Documento expresivo de asunción de la ordenación ya aprobada (PERI de la UA-8, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el 23/05/2006)
- Proyecto de urbanización de la UA-8 (parcial), redactado (marzo de 2023) por el arquitecto D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo

b) Proposición jurídico-económica elegida, referida a la alternativa técnica anterior: la presentada por Landcompany 2020 S.L

En el mismo acuerdo se adjudicó la gestión de la ejecución del PAU a Landcompany 2020 S.L. Dicho acuerdo introdujo modificaciones en relación a la proposición jurídico-económica elegida, formalizándose la adjudicación mediante convenio urbanístico suscrito por esta sociedad y por el Ayuntamiento de Bargas, el 25/05/2023. Con fecha 12/07/2023 el PAU ha sido inscrito en la Sección Primera (Programas de Actuación Urbanizadora) del Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Fomento, con los siguientes datos registrales: Libro nº 3 – Folio nº 19 – Asiento nº 1

Procede en consecuencia la publicación del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora (incluido el Proyecto de Urbanización) en el DOCM, conforme a lo establecido en el artículo 101.2 del Decreto 29/2011 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE)

Primero. Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados

El ámbito de la actuación urbanizadora se corresponde con la unidad de actuación UA-8 de las NNSS municipales, excluida la parte que fue recepcionada por el Ayuntamiento de Bargas mediante acta otorgada el 13/03/2009. Dentro de la parte que no fue objeto de recepción se incluyen las siguientes parcelas:

Catastrales

3410084VK1231S0001IY,	3410085VK1231S0001JY,	3410086VK1231S0001EY,	3410087VK1231S0001SY,
3410088VK1231S0001ZY,	3410089VK1231S0001UY,	3410090VK1231S0001SY,	3410091VK1231S0001ZY,
3410092VK1231S0001UY,	3410093VK1231S0001HY,	3410094VK1231S0001WY,	3410095VK1231S0001AY,
3410096VK1231S0001BY,	3410097VK1231S0001YY,	3410098VK1231S0001GY,	3410099VK1231S0001QY,
34100A0VK1231S0001FY,	34100A1VK1231S0001MY,	34100A2VK1231S0001OY,	34100A3VK1231S0001KY,
34100A4VK1231S0001RY,	34100A5VK1231S0001DY,	34100A6VK1231S0001XY,	34100A7VK1231S0001IY,
34100A8VK1231S0001JY,	34100A9VK1231S0001EY,	34100B0VK1231S0001IY,	34100B1VK1231S0001JY,
34100B2VK1231S0001EY,	34100B3VK1231S0001SY,	34100B4VK1231S0001ZY,	34100B5VK1231S0001UY,
34100B6VK1231S0001HY,	34100B7VK1231S0001WY,	34100B8VK1231S0001AY,	34100B9VK1231S0001BY,
34100C0VK1231S0001WY,	34100C1VK1231S0001AY,	34100C2VK1231S0001BY,	34100C3VK1231S0001YY,
34100C4VK1231S0001GY,	34100C5VK1231S0001QY,	34100C6VK1231S0001PY,	34100C7VK1231S0001LY,
34100C8VK1231S0001TY,	34100C9VK1231S0001FY,	34100D0VK1231S0001LY,	34100D1VK1231S0001TY,
34100D2VK1231S0001FY,	34100D3VK1231S0001MY,	34100D4VK1231S0001OY,	34100D5VK1231S0001KY,
34100D6VK1231S0001RY,	34100D7VK1231S0001DY,	34100D8VK1231S0001XY,	34100D9VK1231S0001IY,
34100E0VK1231S0001DY,	34100E1VK1231S0001XY,	34100E2VK1231S0001IY,	34100E3VK1231S0001JY,
34100E4VK1231S0001EY,	34100E5VK1231S0001SY,	34100E6VK1231S0001ZY,	34100E7VK1231S0001UY,
34100E8VK1231S0001HY,	34100E9VK1231S0001WY,	34100F0VK1231S0001UY,	34100F1VK1231S0001HY,

34100F2VK1231S0001WY, 34100F3VK1231S0001AY, 34100F4VK1231S0001BY, 34100F5VK1231S0001YY,
34100F6VK1231S0001GY, 34100F7VK1231S0001QY, 34100F8VK1231S0001PY, 34100F9VK1231S0001LY,
34100G0VK1231S0001QY, 34100G1VK1231S0001PY, 34100G2VK1231S0001LY, 34100G3VK1231S0001TY,
34100G4VK1231S0001FY, 34100G5VK1231S0001MY, 34100G6VK1231S0001OY, 34100G7VK1231S0001KY

Personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados

- Viales (3.730,93 m²): Ayuntamiento de Bargas
- Parcela uso servicios (CT), de 22,69 m²: I-De Redes Eléctricas Inteligentes S.A
- Resto de parcelas incluidas en el ámbito de la actuación: Landcompany 2020 S.L

Segundo. Contenido del convenio y de la proposición jurídico-económica desagregados en los aspectos establecidos en el art. 76.4 del RAE

Compromisos que asume el urbanizador. Plazos

Landcompany 2020 S.L asume el compromiso esencial de la completa ejecución de la actuación urbanizadora de la UA-8 (parcial) de las NNSS, por cuenta del Ayuntamiento de Bargas y conforme al presente convenio que se suscribe y a la documentación técnica que forma parte del PAU aprobado

Al efecto, se compromete a ejecutar el Programa en los plazos establecidos en la alternativa técnica, distinguiendo:

I. Fase administrativa previa

A) La presentación de los proyectos completos relativos a la ordenación detallada y al proyecto de urbanización deberán tener lugar en el plazo de dos meses desde la suscripción del convenio urbanístico, salvo que no fuera precisa la elaboración de ningún proyecto o texto refundido

B) A partir de la suscripción del convenio urbanístico, se establece un plazo máximo de cuatro meses para la redacción y presentación del proyecto de reparcelación. Dado que se trata de la ejecución (parcial) de un ámbito anteriormente reparcelado en su totalidad, la reparcelación se limitará a los siguientes objetos, de acuerdo con el art. 32.2 del RAE:

- a) La justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión
- b) La adjudicación, en su caso, al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan en pago de su gestión y de la asunción, a su cargo, de los gastos de urbanización

C) El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de seis meses desde la suscripción del convenio urbanístico, de acuerdo con las reglas previstas en el art. 104 del RAE:

- a) La contratación de las obras de urbanización podrá realizarse 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 contratos del sector público
- b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones, en el que se precisen, como mínimo, las indicadas en el art. 104.1.b) del RAE
- c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento de Bargas, 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, conforme al art. 104.1.d) del RAE
- e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada al Ayuntamiento de Bargas a los efectos de su aprobación por éste, que deberá otorgarla, en su caso, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurridos los cuales 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

El responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo

II. Fase de ejecución material de las obras de urbanización

A) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del PAU. Requerirá el previo levantamiento del acta de replanteo, que deberá ser suscrita por el Ayuntamiento

de Bargas y el urbanizador, y entre éste y el contratista. También será suscrita por los técnicos designados por el urbanizador para su supervisión

El replanteo no podrá tener lugar hasta que hayan sido contratadas las obras de urbanización; tampoco podrá tener lugar antes de que haya sido publicada la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, salvo que lo acepte el urbanizador y las obras a que se refiera se desarrollen en suelos cuya disponibilidad esté asegurada

B) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo de 60 meses (cinco años). La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa de las mismas. Dado que no se acreditan causas excepcionales en los términos que prevén los arts. 110.3.b) del TRLOTAU y 75.b) del RAE, no se contempla en orden a la ejecución un plazo superior a cinco años, ni prórroga del plazo máximo establecido

El urbanizador podrá en cualquier momento, en escritura y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento de Bargas, considerando en todo caso lo establecido en los arts. 117.2 del TRLOTAU y 99 del RAE

Garantías a prestar por el urbanizador

I. Garantía prevista en el art. 110.3.D) del TRLOTAU

Con carácter previo a la suscripción del presente convenio, Landcompany 2020 S.L acredita (Documento nº 2) la constitución de la garantía definitiva establecida en las Bases (Base VIII), por valor de veintiun mil novecientos tres euros con cuarenta y nueve céntimos (21.903,49€), correspondiente al 7% del coste de ejecución material por contrata, excluido el IVA, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido

Esta garantía responde exclusivamente del cumplimiento de las previsiones del Programa por parte del urbanizador, y le será devuelta a éste a partir del momento en el que, una vez formalizada el acta de recepción de las obras de urbanización, haya transcurrido el plazo de garantía de las obras ejecutadas, sin que este sea inferior a un año a contar desde el día siguiente a dicha formalización o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita

En caso de resolución del Programa por incumplimiento culpable del urbanizador le será incautada esta garantía, y deberá, además, indemnizar al Ayuntamiento de Bargas los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada

II. Garantía a prestar a las personas propietarias

No se contemplan, dada la propiedad (100%) por parte del urbanizador de las parcelas sujetas a cargas de urbanización

Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora e incumplimiento culpable del urbanizador. Penalizaciones

I. Se contemplan las siguientes causas de resolución de la adjudicación del PAU, conforme al art. 114 del RAE:

a) Declaración de concurso o insolvencia del urbanizador

b) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento de Bargas y el urbanizador, cuando no concurra causa de resolución imputable a éste, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato

c) La demora en el cumplimiento del plazo total o de los 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 de Bargas podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo

Se entenderá por retraso no imputable al urbanizador el que pueda producirse como consecuencia de la necesidad de acordar la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora ante razones de interés público, cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el art. 125.bis.1 del TRLOTAU

d) Las variaciones en las previsiones del PAU aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando por su importancia afecten en más de un 20% el coste de las obligaciones asumidas por el urbanizador, salvo que por el estado de desarrollo de la actuación ello lesione 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

e) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora. Constituye obligación esencial asumida por el agente urbanizador la de urbanizar completamente la unidad de actuación que constituye el objeto del Programa

En caso de apreciarse causa de resolución, el procedimiento de resolución de la adjudicación se iniciará de oficio por el Ayuntamiento de Bargas o a instancia del urbanizador o de parte interesada, siendo las consecuencias las previstas en los arts. 125 del TRLOTAU y 116 del RAE

II. El incumplimiento por parte del urbanizador será culpable cuando, con motivo del mismo, incurra en alguna de las causas de resolución de las previstas en las letras a), c) -salvo que el retraso no fuera imputable al urbanizador- y e) del apartado anterior (letras b), d) y f) del art. 114.1 del RAE)

El incumplimiento declarado culpable por el Ayuntamiento de Bargas dará lugar a la incautación de la garantía prestada por el urbanizador conforme al art. 110.3.d) del TRLOTAU. Ello en aplicación de lo establecido en el art. 213.3, 110.d) y 111.1) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. Sin perjuicio de la incautación de la garantía, el urbanizador deberá indemnizar al Ayuntamiento de Bargas los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. Dichos daños y perjuicios, en su caso, se resolverán mediante procedimiento dirigido a determinarlos y a cuantificarlos

III. Además de las medidas anteriores, se contemplan las siguientes penalizaciones por incumplimiento del urbanizador:

A) Demora en la obligación esencial de urbanizar

No obstante lo dispuesto en la Base XXI que regula la adjudicación del Programa, y dado que el compromiso asumido por Landcompany 2020 S.L es el de urbanizar en el plazo máximo legalmente establecido en el TRLOTAU y en el RAE (cinco años), el urbanizador no incurrirá en mora alguna que pueda dar lugar a la imposición de penalidades previstas en dicha Base. La superación del plazo legalmente establecido constituye en sí misma causa de resolución, y conllevará, a partir del momento en el que se constate el incumplimiento, el inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación conforme al art. 114.2 del RAE

B) El incumplimiento de los compromisos contraídos por el urbanizador con relación a planeamiento, gestión y ejecución se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros, conforme al art. 192.2 del TROTAU

Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Disponibilidad de los terrenos por parte del urbanizador, acuerdos alcanzados y disposiciones relativas al modo de retribución

I. Disponibilidad de los terrenos por parte del urbanizador

Tomando como referencia las mediciones que obran en la Memoria informativa de la alternativa técnica, el urbanizador es titular de una superficie de uso residencial de 12.582,56 m²s, lo que supone el 77,02% de la unidad de actuación. El urbanizador acredita ser titular de las fincas nº 12841 a 12923 del Registro de la Propiedad de Toledo nº 2, estas fincas representan el 100% de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el ámbito de la actuación

Dentro del ámbito sujeto a nueva programación se incluyen asimismo las siguientes superficies:

- Titularidad del Ayuntamiento de Bargas: 3.730,93 m², que se corresponden con viales
- Titularidad de la compañía eléctrica: 22,69 m², destinados a albergar un centro de transformación (catastral 34100D0VK1231S0001LY)

El Ayuntamiento de Bargas pone a disposición del urbanizador la superficie antes indicada, con la finalidad de que realice las actuaciones oportunas en cumplimiento del Programa de Actuación Urbanizadora

II. Acuerdos alcanzados

El urbanizador es propietario (100%) de las parcelas sujetas a cargas de urbanización

III. Definición de las cuotas de urbanización

Importe de las cuotas (sin IVA): 344.007,30€ / 10.887,71 m²c (sujetos a cargas) = 31,59 €/m²c. El importe total de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa

Total m²c sujetos a cargas de urbanizar: parcelas 34 a 100 (fincas registrales nº 12841 a 12907) y parcelas 112 a 116 (fincas registrales nº 12919 a 12923): 10.887,71 m²c

Quedan excluidas de las cargas de urbanizar, y por lo tanto no figurarán con cuota alguna ni coeficiente de participación en los costes totales las parcelas 101 a 111 (fincas registrales 12908 a 12918). Estas parcelas fueron adquiridas por el anterior urbanizador (Soncar S.A) al Ayuntamiento de Bargas, correspondiéndose con los terrenos de cesión obligatoria en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanizadora

Dado que a la firma del presente convenio el urbanizador es el titular del 100% de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el ámbito de la actuación, no es precisa la aprobación de las cuotas ni de la forma de su liquidación por parte del Ayuntamiento de Bargas

Gastos de urbanización de la unidad de actuación UA-8 (parcial)

I. Considerando las obras descritas en el proyecto de urbanización de la UA-8 (parcial) aprobado, y la previsión de costes de ejecución material de las mismas recogida en la proposición jurídico-económica elegida, y teniendo en cuenta asimismo que no se ha ejercido por parte de las personas propietarias la facultad que prevé el art. 108.4 del RAE, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones, los gastos de urbanización son los correspondientes a los siguientes conceptos:

Capítulo	Concepto	Importe	IVA 21%	Importe + IVA
A. Presupuesto de ejecución contrata				
1	Movimientos de tierra y actuaciones previas	4449,16	934,32	5383,48
2	Aceras y calles	85165,91	17884,84	103050,75
3	Señalización	11465,57	2407,77	13873,34
4	Jardinería	21840,00	4586,40	26426,40
5	Red de agua y riego	6844,38	1437,32	8281,70
6	Red de saneamiento	5040,00	1058,40	6098,40
7	Red de baja tensión	55321,00	11617,41	66938,41
8	Alumbrado público	16357,60	3435,10	19792,70
9	Telefónica	210,00	44,10	254,10
10	Red de gas	22680,00	4762,80	27442,80
11	Gestión de residuos	17408,76	3655,84	21064,60
12	Seguridad y Salud	8400,00	1764,00	10164,00
	Presupuesto de ejecución material	255182,38	53588,30	308770,68
	Gastos generales (13%)	33173,71	6966,48	40140,19
	Beneficio industrial (6%)	15310,94	3215,30	18526,24
	Control de calidad	9240,00	1940,40	11180,40
	Suma GG + BI + CC	57724,65	12122,18	69846,83
	Presupuesto de ejecución contrata	312907,03	65710,48	378617,51
B. Honorarios				
	Total honorarios técnicos	19500,00	4095,00	23595,00
C. Gastos de gestión				
	Notaría, Registro y tasaciones	1857,07	389,98	2247,05
	Licencias y tasas	4639,54	0,00	4639,54
	Total gastos de gestión	6496,61	389,98	6886,59

D. Beneficio y g. Generales del urbanizador			
Conservación y mantenimiento (2% s/PEM)	5103,65	1071,77	6175,42
Beneficio del urbanizador	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00
Total beneficio y G. Generales del urbanizador	5103,65	1071,77	6175,42
Total coste de urbanización			
Total coste de urbanización	344007,29	71267,23	415274,52

De acuerdo con lo anterior, el coste de la actuación urbanizadora asciende a la cantidad de 344.007,30€ (sin IVA), y que el urbanizador asume expresamente a su riesgo y ventura, en la medida en que le sean compensados mediante retribución por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora

La Administración actuante podrá aprobar retasaciones que comporten la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización contemplados en el PAU aprobado y adjudicado, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurren circunstancias imprevistas que contemple la legislación reguladora del sector público para la modificación de los contratos de obras públicas. Antes de aprobar modificaciones que comporten incrementos en los gastos de urbanización que hayan de asumir las personas propietarias, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a veinte días hábiles

Cuando al agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del Programa y contrate las obras por el procedimiento previsto en el art. 104 del RAE, en todo caso, procederá la retasación a la baja de los costes de urbanización para ajustar los costes de ejecución material finales a los importes totales que resulten de la liquidación final que se practique con la persona contratista o contratistas que ejecuten las obras, si hubieren sido inferiores que los aprobados al tiempo de adjudicación de la condición de urbanizador

La retasación de gastos de urbanización en ningún caso podrá suponer modificación o incremento en la parte correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación

II. Inventario preliminar de los costes de las indemnizaciones

El coste total de las obras de urbanización reflejado en el presente convenio no incluye el de las indemnizaciones que, de conformidad con el TRLOTAU y RAE, pudieran ser procedentes abonar por la incompatibilidad de las construcciones, obras, instalaciones o derechos con el planeamiento. Al momento de la suscripción del presente convenio no se han apreciado elementos a indemnizar; no obstante si resultase procedente indemnizar alguno de conformidad con la legislación vigente, estas indemnizaciones se abonarán al propietario o titular del derecho, en la forma y modo que la Ley determine, se valorarán en el proyecto de reparcelación o instrumento análogo, y serán abonadas por todos los propietarios en sus respectivas cuotas

En cuanto a los arrendamientos que deban indemnizarse con ocasión de la ejecución del planeamiento, se tendrán en cuenta para su valoración, además de lo dispuesto en la normativa de valoraciones, el resto de normativa que fuese de aplicación

Tratándose de las indemnizaciones establecidas en el art. 44 del RAE, en ningún caso el incremento que la determinación definitiva de las mismas pueda representar respecto de su previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas por parte del Ayuntamiento, conforme al art. 76.4 del RAE

Incidencia económica de los compromisos adicionales adquiridos por el urbanizador con cargo a su beneficio empresarial

No se contempla

Compromiso por parte del urbanizador de promover la edificación de los solares de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública

No se contempla

Relaciones entre el Ayuntamiento de Bargas, el agente urbanizador y las personas propietarias

I. Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán, en el orden y con el carácter que se exponen, por lo dispuesto en:

- a) El TRLOTAU y el RAE
- b) Los eventuales planes de ordenación territorial y urbanística que pudieran ser de aplicación: NNSS municipales y PERI de la UA-8
- c) El propio Programa de Actuación Urbanizadora
- d) Los acuerdos adoptados para el cumplimiento del Programa de Actuación Urbanizadora
- e) Con carácter supletorio, y para todo lo no previsto en las normas, determinaciones y decisiones anteriores, la legislación reguladora de los contratos del sector público en los términos establecidos en el TRLOTAU

Las relaciones entre el urbanizador y el contratista ejecutor material de las obras de urbanización se registrarán por el RAE y las determinaciones que las Bases hubieren podido establecer para su selección y, en todo lo demás, con arreglo al derecho privado

Obras exteriores a la unidad de actuación

Las obras de conexión de los servicios e infraestructuras del ámbito con los de la ciudad, que sean necesarias para no disminuir la calidad y capacidad de estos servicios, se consideran objetivos propios e inherentes al PAU, de forma que, en el caso de la incorporación de nuevos costes no previstos por necesidades de la propia obra o informes técnicos, o exigencias de las empresas suministradoras, el coste de tales inversiones se repercutirá entre los propietarios de acuerdo con los porcentajes que les corresponden en la financiación de la urbanización, tal y como disponen los arts. 119 y siguientes y concordantes del TRLOTAU y del RAE

Reparcelación

Forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, entre otros y tratándose de terrenos de suelo urbanizable y urbano, proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo

El ámbito de la UA-8 originario cuenta con proyecto de reparcelación aprobado (24/10/2006), lo que posibilitó la materialización de los objetos propios de la reparcelación referidos a la totalidad del ámbito. No obstante, el incumplimiento declarado del antiguo urbanizador (Soncar S.A) propició la resolución del PAU aprobado, quedando las parcelas resultantes y correspondientes a la parte no recepcionada por el Ayuntamiento de Bargas con unas cargas de urbanización y con unos coeficientes de participación en los costes de urbanización que no guardan relación con los de la actuación objeto de la nueva programación. Ello justifica la necesidad de redactar, tramitar y aprobar una nueva reparcelación que responda a la ejecución de las obras de urbanización de la UA-8 (parcial), si bien limitando su objeto, de acuerdo con lo establecido en el art. 32.2 del RAE y a las Bases aprobadas (Base IV.3) a la justa distribución de los beneficios y cargas, exclusivamente entre las parcelas con aprovechamiento lucrativo existentes en el ámbito (83), y en el seno de la nueva programación, así como, en su caso, a la adjudicación al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan en pago de su gestión y de la asunción, a su cargo de los gastos de urbanización

Ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el art. 67 del TRLOTAU. No obstante podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización en los siguientes términos, conforme al art. 127.2.B) del RAE:

- a) Que sean definitivos en vía administrativa los actos de aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización
- b) Que el estado de realización de las obras de urbanización sea suficiente para delimitar físicamente la parcela a edificar, con referencia a elementos del viario y demás parcelas colindantes, en su caso, y que el Ayuntamiento de Bargas considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar

- c) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, las redes de alcantarillado y la depuración, así como el alumbrado público y el acceso rodado pavimentado, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio
- e) Que por la persona interesada se preste garantía financiera al primer requerimiento por importe de las obras pendientes hasta alcanzar el íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en la parte que le corresponda
- f) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Las terceras personas adquirentes podrán exigir, en su caso, a la persona interesada el resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la letra e) anterior, cuyo importe se aplicará a la conclusión de las obras de urbanización y a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la Administración, pudiendo reclamar ésta la diferencia no cubierta por la fianza a la persona interesada que hubiere solicitado la licencia de edificación

Modificación del programa de actuación urbanizadora

El Ayuntamiento de Bargas, de oficio o a instancia de persona interesada, podrá acordar la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora ante razones de interés público cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias que prevé el art. 125.bis.1 del TRLOTAU, sin que en ningún caso pueda realizarse para las finalidades reguladas en el art. 125.bis.2

Las modificaciones acordadas por el Ayuntamiento de Bargas serán obligatorias para el urbanizador y los propietarios afectados, debiendo tramitarse conforme a lo establecido en el art. 125.ter del TRLOTAU

Cumplimiento del convenio. Recepción de las obras de urbanización y plazo de garantía de las obras

1. El convenio se entenderá cumplido con la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez que el agente urbanizador haya procedido a su total cumplimiento, cosa que sucede con la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento
2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, debiendo procederse con arreglo a lo dispuesto en el art. 136 del TRLOTAU y en los arts. 181 y 182 del RAE
3. Las obras de urbanización ejecutadas se someterán a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita. Durante el referido plazo el urbanizador queda obligado a subsanar las deficiencias que se pongan de manifiesto y sean consecuencia de una incorrecta ejecución, a requerimiento del Ayuntamiento de Bargas
4. Transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con estas subsanadas se extingue la responsabilidad del urbanizador, sin perjuicio el régimen de responsabilidad por vicios ocultos previsto en el art. 184 del RAE. El Ayuntamiento de Bargas procederá a la devolución al urbanizador de la garantía constituida

Prerrogativas de la administración

El Ayuntamiento de Bargas ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal y, supletoriamente, la de contratos del sector público, y entre ellas las de interpretar los convenios y contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU

La inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora y la publicación del acuerdo de aprobación y adjudicación legitiman el inicio efectivo de la ejecución material de las obras de la actuación urbanizadora, conforme a lo

establecido en los artículos 31 del RAE y 122.6 del Decreto Legislativo 1/2023 TRLOTAU, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 del RAE

El acuerdo aprobatorio pone fin a la vía administrativa, conforme establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, y contra el mismo podrá interponerse, sin perjuicio de cualesquiera otros que se estimen oportunos, recurso de reposición en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación, ante el órgano que lo dictó, o bien directamente recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso Administrativo, con sede en la capital de la provincia, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación. Ello conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 46 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto

Bargas, 2 de agosto de 2023

El Alcalde
MARCO ANTONIO PÉREZ PLEITE