

## V.- ANUNCIOS

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### Ayuntamiento de Guadalajara

**Anuncio de 13/03/2023, del Ayuntamiento de Guadalajara, sobre modificación de las bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado Perim calle Zaragoza, 55. [2023/2437]**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2022, adoptó el acuerdo de aprobación inicial de las Bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado "Perim Calle Zaragoza, 55" y el sometimiento de dichas bases a información pública.

Publicados anuncios relativos a la aprobación inicial de las Bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado "Perim Calle Zaragoza, 55" en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara el 1 de diciembre de 2022, en el periódico Nueva Alcarria el día 2 de diciembre de 2022 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, nº 240 de 16 de diciembre de 2022, se ha presentado una alegación por los propietarios de la Calle Viña Plana 40 a 52.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

"13.- expediente 17993/2020. bases para la formulación del programa de actuación urbanizadora y selección de agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado "Perim Calle Zaragoza, 55".

El Sr. Pérez Borda, 1er. Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Urbanismo, da cuenta del expediente enunciado e informes que constan en el mismo.

Previas las intervenciones de los Portavoces de los Grupos Municipales, en los términos concretos que constan en la grabación digitalizada y firmada electrónicamente con Código de Integridad que se referencia al inicio de la presente acta.

De conformidad con el Dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios Públicos Municipales, por 23 votos a favor de los representantes de los Grupos Municipales Socialista, Popular, Ciudadanos, Unidas Podemos-Izquierda Unida y Aike; ningún voto en contra y 2 abstenciones de los representantes del Grupo Municipal Vox; la Corporación acuerda:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por Don M.V.A., Don I.F.N., Don D.G.G., Doña M.L.B.L., Don I.P.R., Don J.B.D.S., Don J.M.L.M., todos ellos vecinos de la calle Viña Plana de esta ciudad, con arreglo a los argumentos expuestos en el presente informe jurídico que debe formar parte del acuerdo en cuanto a su motivación.

Segundo.- Aprobar definitivamente las Bases para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador del ámbito de reforma interior denominado "Perim Calle Zaragoza, 55".

Tercero.- Publicar el presente acuerdo de aprobación, así como el contenido íntegro de las citadas Bases en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Además, para mejor conocimiento se procederá a su publicación en la página web del Ayuntamiento de Guadalajara, haciendo constar la fecha de su publicación en el DOCM."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica a continuación el texto íntegro de las Bases para la Formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y

selección de agente urbanizador del Ámbito de Reforma Interior denominado "Perim Calle Zaragoza, 55", las cuales entrarán en vigor una vez transcurrido, tras dicha publicación, el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, momento a partir del cual tendrán efectividad.

Bases modificadas para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado Perim "C/ Zaragoza nº 55".

## Capítulo primero Introducción

### Base I. Objeto de las bases.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico mediante la creación de una nueva Unidad de Actuación Urbanizadora a través de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "C/ Zaragoza Nº 55" del Plan de General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Será objeto de las presentes Bases la adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización de la referida unidad de actuación, en el caso en que en el licitador concurra las condiciones para la ejecución de las mismas en las formas establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público y presente Proyecto de Urbanización como parte de la Alternativa Técnica.

### Base II. Régimen jurídico.

El presente documento de Bases se rige por el TRLOTAU/2010, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución (RAE), así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el Contrato de Concesión de Servicios Públicos. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación, así como la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (artículo 49), en lo referente al procedimiento de aprobación de las presentes Bases.

### Base III. Ordenación urbanística aplicable.

Se hace preciso la correcta ordenación e integración en el ámbito delimitado por las calles Zaragoza, Glorieta de Badajoz, calle Cáceres, Avda. de Burgos, Avda. del Atance, sector de ordenación urbana S.U.E. 23, resto de suelo urbano consolidado que da servicio a supermercado colindante y Calle La Sierra, mediante un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Su objetivo urbanístico es la renovación urbana en el área de su actuación, mediante la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora que permita, por un lado, el cambio de clasificación y calificación de los suelos que el actual Plan General le asigna como suelo urbano consolidado de uso industrial, a un suelo urbano no consolidado de uso residencial, lo que conllevará eliminar el uso industrial dentro del casco urbano y actualmente en desuso, para ser sustituido por otras ocupaciones de suelo que integren habitabilidad; y por otro lado, la obtención en favor del municipio de los suelos destinados por el Plan General de Ordenación Urbana a Sistemas Generales de Infraestructuras que actualmente se encuentran sin adscripción a ninguna unidad de desarrollo y la creación de nuevos Sistemas Generales Verdes que conectan las zonas verdes municipales ya obtenidas y los Sistemas Generales existentes logrando una permeabilización e integración de los mismos

En cuanto a sus objetivos sociales a alcanzar, se destaca el impacto sobre el entorno habitado permitiendo la permeabilidad del espacio físico, la fusión con el entorno próximo y la incorporación del nuevo espacio al uso y disfrute del vecindario fomentando la conectividad peatonal y ciclista entre las áreas residenciales circundantes facilitando el acceso a los nuevos equipamientos que se generen.

El Perim establecerá un Área de Reparto (ARE 216), cuya delimitación coincidirá con el ámbito espacial de la unidad de actuación urbanizadora (SUE 24), a la que se adscribirán los suelos que el PGOU prevé para Sistema General de Infraestructuras (SIG) que no han sido obtenidos por el Ayuntamiento de Guadalajara y que se localizan en la siguiente imagen.



El Perim “C/ Zaragoza N° 55” tiene una superficie de 75.649,79 m<sup>2</sup> y su delimitación es:

Al norte, con Avda. Avda. del Atance.

Al oeste, Avenida de Burgos.

Al sur, con la calle Cáceres y calle Zaragoza.

Al este, con suelo urbano SUE-23, resto de suelo urbano consolidado que da servicio a supermercado colindante y calle Sierra.

Dentro del ámbito del Perim, se delimitará una Unidad de Actuación urbanizadora (UA) de forma discontinua con una superficie total de 52.263, 47 m<sup>2</sup>. De acuerdo con la nomenclatura del PGOU, ésta UA se denominará SUE.24 y su delimitación quedará definida:

Porción 1: Superficie 52.135,05 metros cuadrados.

Al norte, con parcela zona verde PP-1, zona verde IZV1, Avda. del Atance y parcela de Sistema General de Infraestructura en el que se ubica un depósito de aguas.

Al sur, calle Cáceres.

Al este suelo urbano consolidado del sector SUE-23, resto de parcela urbana consolidada que da servicio a supermercado, parcela de Sistema General de Infraestructura destinada a depósito de aguas.

Al oeste con parcela zona verde PP-1.

Porción 2: Superficie de 128,42 metros cuadrados.

Al norte, con resto de parcela urbana consolidada que da servicio al supermercado colindante.

Al sur, con parcela de Sistema General de Infraestructura destinada a depósito de aguas.

Al este, con Calle Sierra.

Al oeste, con parcela de Sistema General de Infraestructura destinada a depósito de aguas.



No se permitirá alterar la delimitación ni el ámbito físico establecido en las presentes bases.

A los efectos de ordenación detallada, determinación de aprovechamiento tipo y cálculo de cesiones de suelo municipales, no computarán los Sistemas Generales de Infraestructuras y zonas verdes ya obtenidos y urbanizados por el Ayuntamiento de Guadalajara, por lo que deberá excluirse estos suelos. Igualmente quedarán excluidos del futuro Proyecto de Reparcelación a redactar, ya que no participarán en el reparto y equidistribución de beneficios y cargas. En relación a la superficie de 52,54 m<sup>2</sup> de Sistema General de Infraestructura ya obtenido y que se encuentra incluido dentro de la Unidad de Actuación, no computará en el cálculo del aprovechamiento tipo, no generando aprovechamiento dentro de la unidad reparcelable.

En cuanto a los parámetros básicos que ha de contener la ordenación detallada contenida en el ámbito de la Unidad de Actuación urbanizadora son:

- El uso característico del mismo será residencial en altura con una edificabilidad máxima 47.735,50 m<sup>2</sup>t.
- Al menos, el 10% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas con algún régimen de protección, siendo los coeficientes de ponderación de este uso respecto del multifamiliar libre, 0,85 para la VPT y 0,75 para la VPO.
- Será obligatorio la adecuación e integración a la ordenación propuesta, la zona verde municipal procedente del UP-12, que tiene su entrada por Avda. del Atance y discurre contigua a la vía pecuaria.
- El diseño urbano y el de los espacios públicos deberá tender a una más eficiente movilidad sostenible con especial atención a la diversidad funcional, y con diseños que fomenten la movilidad sostenible enfocada a la movilidad peatonal y ciclista.
- La ubicación de la edificabilidad destinada a viviendas protegidas deberá ser respetuosa con el principio de cohesión social.
- La ubicación del suelo de cesión destinado a equipamientos deberá diseñarse preferentemente agrupado para favorecer la implantación de cualquier dotación que pudiera ser necesaria en el futuro.

## Capítulo segundo

### Contenido de las proposiciones

#### Base IV. Prescripciones técnicas mínimas de las alternativas técnicas.

A) Dado que se pretende la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (Perim) que proponga la Ordenación que modifique el Plan General de Ordenación Urbana, a tenor de los objetivos indicados en la Base anterior y ello en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE.

Dentro de dicho documento deberá constar una Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Actuación así como un Documento de Análisis y Propuestas sobre Ordenación del Tráfico, Movilidad y Transporte Colectivo.

2. Proyecto de Urbanización como proyecto de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor y contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

En ambos casos su contenido deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el TRLOTAU/2010, en el Reglamento de Planeamiento de la Lotau, las Normas Técnicas de Planeamiento y demás normativa de aplicación.

3. Documento de Inicio, Informe de Sostenibilidad Ambiental.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

#### Base V. Prescripciones técnicas mínimas de los convenios urbanísticos y de las proposiciones económicas.

Los Convenios y la Proposición Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución, que comprenderá:

a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se

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

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

- Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- Gastos totales de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el presupuesto de contrata de las obras de urbanización y el beneficio empresarial del urbanizador.
- Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la Lotau y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación.
- Forma de retribución al Agente Urbanizador, que con carácter general, se realizará en metálico (artículo 119.1 del Decreto 1/2010 TRLOTAU).
- En los supuestos que proceda la retribución del urbanizador en terrenos edificables según lo establecido en el artículo 119.1 del Decreto 1/2010 TRLOTAU:
  - a. Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada tanto por ciento, de los Aprovechamientos Privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al Agente Urbanizador como retribución por las Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.
  - b. Precio del suelo a efectos del canje. Tanto la determinación del coeficiente como del precio del suelo, se justificarán en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.
- Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.
- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.
- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento del Presupuesto de Contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.
- Si no se hubieran formulado, indicación de que se formularán el proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.
- A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido 13.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dentro del contenido de la proposición jurídica económica, se indicará la distribución de las cargas de la actuación entre los propietarios o fincas afectadas, de forma que puedan conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados, a los efectos de lo prevenido en el artículo 118.2 del Decreto 1/2010 TRLOTAU.

### Capítulo tercero

#### Características del agente urbanizador y garantías aplicables

#### Base VI. Capacidad para ser agente urbanizador.

A) 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 la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para los Contratistas de Concesión de Servicios Públicos.

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

C) 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.

D) En el caso de las personas jurídicas, su capacidad de obrar se acreditará mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de las de modificación de la misma en su caso, cuando así lo exija la legislación aplicable, en el Registro Oficial correspondiente.

Base VII. Solvencia técnica y financiera.

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

1. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

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

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

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

5. Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

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

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

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

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

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

C) Será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, ya que el concurso incluye la selección conjunta de Urbanizador y Contratista de Obras con capacidad suficiente para la ejecución de las mismas.

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

Capítulo cuarto  
Presentación y tramitación de las ofertas

Base VIII. Fecha y contenido de las ofertas.

A) Las ofertas de los interesados podrán presentarse a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente.

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

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

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

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

Sobre D: Garantía para licitar.

La documentación referida al sobre B podrá presentarse dentro del plazo de los diez días hábiles a la finalización total del periodo de información pública y presentación del alternativas, tal y como establece el artículo 89 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la Lotau.

Base IX. Procedimiento para la tramitación de los programas de actuación urbanizadora.

1. El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las presentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El procedimiento de tramitación será por el procedimiento ordinario de los Programas a realizar en sede municipal, no permitiéndose la tramitación por el procedimiento simplificado o de impulso particular del artículo 91 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

3. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una garantía equivalente al 3 por ciento como mínimo, del Presupuesto del Contrato, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

La garantía responderá del mantenimiento de las propuestas del programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del convenio para el despliegue y ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

En ese momento el adjudicatario constituirá la garantía definitiva por importe de un 7 por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el impuesto sobre el valor añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

Si un licitador presentase Proposiciones jurídico económicas a cada una de las diferentes alternativas técnicas, será suficiente que presente una sola garantía para la de mayor importe.

La garantía se reintegrará o se cancelará a los que no hayan resultado adjudicatarios cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse en su caso, en función del presupuesto de contrata correspondiente al programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisional, podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes a las que ofertó.

Base X. Presentación de las proposiciones.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde y dirigido al departamento de urbanismo e infraestructura del Ayuntamiento de Guadalajara.

2. El Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales podrá adoptar una de las siguientes resoluciones:

- a) Inadmitir a trámite la Alternativa Técnica, con archivo de las actuaciones, cuando no exista previamente aprobada la Ordenación Detallada o su "Anteproyecto" no se encuentre incluido en las Bases, reservándose el Ayuntamiento su formulación.
- b) Requerir al solicitante que en el plazo máximo de un mes, proceda a subsanar o completar los requisitos establecidos en el Sobre C señalado en la Base IX, previa apertura del mismo bajo fe pública del funcionario municipal al que corresponda prestarla.
- c) Elevar al Pleno de manera motivada:
  - 1.- Propuesta de desestimación del procedimiento concurrencial por no adecuarse al orden de prioridades de desarrollo establecidas en el Plan de Ordenación Municipal.
  - 2.- Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases como una Ordenanza Municipal para la adjudicación del Programa, en el caso que éstas no se encontraran previamente aprobadas.

Base XI. Información pública.

1. Una vez aprobadas y publicadas las Bases, la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de información pública que se convocará por plazo mínimo de veinte días contados desde la publicación del edicto mediante medios electrónicos y la inserción de anuncio en el

Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación advirtiéndose la posibilidad de formular alegaciones y Alternativas Técnicas en competencia, así como presentar Propositiones Jurídico-económicas en el momento procedimental oportuno, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada iniciadora del presente procedimiento se ajuste a las Bases, se someterá igualmente a información pública por el mismo periodo, el cual a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental para la tramitación del documento de Inicio, Informe de Sostenibilidad Ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos. En dichos edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se identificará al promotor de la actuación.
- d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

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

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación pertinente, así como los documentos que acrediten los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica del proponente y presentación de garantía suficiente para licitar (Sobres A, C y D).



2.- 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 presentes Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las presentes Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida. A estos efectos, la garantía a presentar será equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto de Contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

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

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

Base XII. Aviso a los afectados.

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

A efectos de posibilitar la plena identificación de las personas afectadas por la actuación urbanizadora propuesta, se acompañará como anexo y dentro de la Alternativa Técnica documentación de registros públicos y/o fiscales que permitan la identificación de estas personas afectadas.

Base XIII. Presentación de alternativas técnicas (sobre A).

1. Durante el periodo de información al público, cualquier persona podrá formular Alegaciones y presentar Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora.
2. Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto y a la vista.
3. Solo se podrá presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiriera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

Base XIV. Presentación de proposiciones jurídico-económicas (sobre b) y de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (sobre C).

1. Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

2. Las Propositiones Jurídico-Económicas y los requisitos de capacidad y solvencia, así como la garantía para licitar se presentarán en plicas cerradas (Sobre B, Sobre C y Sobre D, respectivamente).

3. Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contados desde la finalización total del periodo de información pública y presentación de alternativas, excepto para aquellos licitadores que hayan presentado su propia Alternativa Técnica, en cuyo caso habrán de presentar los requisitos de capacidad y solvencia y garantía para licitar (Sobre C y Sobre D) junto con la Alternativa Técnica presentada.

Base XV. Apertura de plicas.

1. En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Propositiones Jurídico-Económicas, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los veinte días siguientes al de la apertura de plicas.

3. Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

Capítulo quinto

Adjudicación del programa y actuaciones posteriores

Base XVI. Criterios objetivos de adjudicación de los programas de actuación urbanizadora.

Los criterios de adjudicación del Programa, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán, como mínimo los siguientes, sobre un total de 100 puntos:

1. Con respecto a la alternativa técnica.

a) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito, de acuerdo a las bases para su formulación aprobadas: (entre el 0 y 15% de la puntuación). Máximo 15 puntos sobre 100.

b) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: (entre el 0 y 15% de la puntuación). Máximo 15 puntos sobre 100.

c) Establecimiento de medidas de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental, objetivamente evaluables: (entre el 0 y 20% de la puntuación). Máximo 20 puntos sobre 100. Se incluye a las presentes Bases como Anexo I "Criterios de Sostenibilidad de la urbanización".

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 50% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación (50 puntos sobre 100).

2. Con respecto a los convenios y a la proposición económica.

a) Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: (entre el 0 y 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

b) Mayor compromiso de vinculación a Vivienda Protegida: (entre el 0 y 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

c) Mayores garantías de cumplimiento: (entre el 0 y 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

d) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios: (entre el 0 y el 10%). Máximo 5 puntos sobre 100.

e) Menor beneficio del Urbanizador: (entre el 0 y 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

f) Menor Coeficiente de Canje en el caso que todas las proposiciones presentadas establecieran esta modalidad de retribución al urbanizador: (entre el 0 y 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

g) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización, bien de su propiedad o bien, de titulares de la actuación con las que tenga contrato suficiente que garantice la disponibilidad: (entre el 0 y 10% de la puntuación) Máximo 15 puntos sobre 100.

i) Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el Urbanizador a su costa: (entre el 0 y el 5% de la puntuación). Máximo 5 puntos sobre 100.

La suma total de los puntos correspondientes a los Convenios conjuntamente a la Proposición Jurídico-económica, representará el 50% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación (50 puntos sobre 100).

Base XVII. Informe de sostenibilidad e impacto ambiental.

Dado que se pretende una modificación estructural del Plan General de Guadalajara en el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, resulta obligatorio que el Programa contenga al menos, documento de inicio de Informe de Sostenibilidad Ambiental para la evacuación de dicho informe por parte de la Consejería competente, en el sentido de determinar si la actuación ha de someterse a Declaración de Impacto Ambiental o resulta innecesaria.

Base XVIII. Aprobación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

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

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

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

2. Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, se procederá a recabar los informes a que se refiere el artículo 81 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la Lotau, con especial referencia a los informes prevenidos en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento de la Lotau. No obstante, el Alcalde podrá recabar los informes referidos en estos preceptos con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

3. En virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifica la ordenación estructural del planeamiento vigente en los términos permitidos en las presentes Bases, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación.

Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante.

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

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora.

Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva indicada en el último párrafo de la letra a) anterior.

Los acuerdos que se indican en la presente Base que debe adoptar el órgano competente, caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica y se hubiese recabado los informes a que se refiere en punto 2 de la presente base.

Base XIX. Efectos de la aprobación de los programas de actuación urbanizadora.

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

2. 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, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

3. En el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE.

El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación 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.

4. 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 XX. Instrumentos urbanísticos a formular por el agente urbanizador.

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

Base XXI. Plazos de ejecución de los programas de actuación urbanizadora.

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

a) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (Artículo 100 RAE), deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, por cualquier medio que acredite la notificación de forma fehaciente, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguientes:

1. 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.

2. 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.

3. El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

b) El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo seis meses contados desde el día siguiente en que se produzca la última publicación que se contienen en el artículo 101.3 del RAE, en cuanto a la publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

c) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse dentro de su primer año de vigencia, previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación y siempre que el agente urbanizador cuente con la total disponibilidad de los suelos. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el Artículo 105 del RAE.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco 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.

g) Plazo máximo de edificación de los solares será como máximo de 24 meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización (Artículo 130-2 TRLOTAU/2010).

2. El Plazo de Urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Artículo 75-b) del RAE).

#### Base XXII. Penalizaciones.

1. Las penalizaciones al Agente Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en 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 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

#### Base XXIII. Cumplimiento del convenio.

A) El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

B) Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador del certificado final de la dirección técnica de la obra y las actas de recepción del contratista.

C) El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en el artículo 181 y siguientes del RAE, en la normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo.

#### Base XXIV. Resolución.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora:

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

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

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

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

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

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

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

#### Base XXV. Prerrogativas de la administración.

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

#### Base XXVI. Jurisdicción competente.

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

#### Anexo I.- Criterios de sostenibilidad de la urbanización.

Entre los objetivos de desarrollo sostenible – ODS – que integran la Agenda 2030 destaca por su estrecha vinculación con la actuación urbanística propuesta el número 11: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

En una línea similar a la de la Agenda 2030, la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local, ya había establecido anteriormente una serie de directrices generales y medidas concretas para promover la sostenibilidad de los nuevos sectores urbanos.

Para que el compromiso del Ayuntamiento de Guadalajara con la sostenibilidad urbana (Estrategia Local del Cambio Climático, Plan de Movilidad Urbana Sostenible, Edusi) no resulte en balde, es necesaria la implicación y colaboración de los agentes urbanizadores mediante la incorporación, en los correspondientes proyectos de urbanización, de los objetivos, metas y medidas descritos en los documentos citados anteriormente. Por este motivo, y puesto que en el anteproyecto presentado no se hace referencia a las implicaciones ambientales del mismo, se recomienda incluir un capítulo indicativo de las medidas adoptadas para potenciar la sostenibilidad del sector programado, las cuales se desarrollarán individualmente en el capítulo oportuno (alumbrado, jardinería, etc.)

Entre las posibles medidas a incluir en dicho capítulo se proponen las siguientes a modo orientativo:

1. Selección adecuada de materiales de construcción que permita reducir el impacto ambiental asociado al ciclo de vida del producto, procurando emplear:

##### 1.1 Materiales reciclados

Dadas las características de la obra civil prevista, se podría plantear el uso de los siguientes materiales reciclados:

- a) Árido reciclado en elementos no estructurales, rellenos, terraplenes, etc. teniendo en cuenta las limitaciones legales (norma EHE - Anejo 15)
- b) El acero, aluminio y otros metales, generalmente provenientes de la fusión secundaria, y que pueden estar presentes en instalaciones, armados y estructuras, etc.
- c) Varios tipos de plástico, que pueden estar presentes en bancos, mesas, señalización, tubos, cables, etc.

##### 1.2 Materiales reciclables a su fin de vida

Aunque prácticamente la totalidad de los materiales inertes de construcción pueden reciclarse, normalmente los usos de los materiales quedan limitados tras su reciclaje. Para que la posibilidad de reciclaje aumente es indispensable que el material presente cierto valor en el mercado, el cual aumentará a medida que lo haga el grado de separación. Los materiales inertes son reciclables casi en su totalidad aunque sea en forma de áridos de menor calidad, algo que no ocurre con determinados plásticos, tales como los termoendurecibles: poliuretano, poliéster, policarbonatos, etc. que se evitarán, en la medida de lo posible, dado su bajo potencial para el reciclaje.

##### 1.3 Materiales locales y de baja energía incorporada

En la medida de lo posible, se deberían emplear alternativas a los materiales tradicionales que tengan una menor cantidad de energía incorporada en su proceso de fabricación, primando el empleo de materiales locales

y evitando, de este modo, los impactos ambientales típicamente asociados al transporte: contaminación, efecto invernadero, etc.

#### 1.4 Materiales que no contengan metales pesados

En la medida de lo posible, los materiales y productos empleados del tipo cerámicos y pinturas, no deberían contener metales pesados, buscando alternativas a los recubrimientos anticorrosivos tradicionales como por ejemplo:

- a) Pinturas que contenga fosfato de zinc epóxico o polvos de zinc
- b) Imprimaciones sintéticas a base de resinas alquídicas modificadas
- c) Pinturas a base de resinas de poliuretano
- d) Resinas vinílicas
- e) Convertidores de óxido que combinan resinas de dispersión acuosa y sustancias activas que en contacto con el óxido forman un complejo químico estable que crea una capa protectora neutra que evita que el óxido evolucione.

#### 1.5 Materiales con bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles

En la medida de lo posible, los materiales y productos empleados del tipo pinturas, barnices, sellantes, etc. no deberían contener COV's (tolueno, fenoles, formaldehído, etc.), buscando alternativas de base acuosa.

1.6 Materiales que presenten alguna mejora ambiental con respecto a materiales comúnmente utilizados Cada vez son más frecuentes en el mercado los productos que incluyen algún tipo de etiquetado ecológico como muestra de un compromiso ambiental. Los más conocidos son:

- Ecolabel, la etiqueta ecológica de la Unión Europea verificada por terceras partes frente a la serie de normas UNE 14020 y entre cuyos productos es cada vez más frecuente la inclusión de materiales de construcción, ver enlace: <http://ec.europa.eu/ecat/category/en/8/hard-coverings>
- Blauer Engel, ecoetiquetado alemán
- Cisne Blanco, ecoetiquetado nórdico
- PEFC, relativo a la extracción sostenible de la madera

Sería conveniente que el proyecto de urbanización incorporara un catálogo de compra verde con aquellos materiales ecoetiquetados susceptibles de ser empleados en el proyecto.

#### 1.7 Materiales de firmes y pavimentos con requisitos medioambientales

- a) Pavimentos permeables especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o en espacios libres. Generalmente, los proyectos de urbanización se caracterizan por un alto grado de impermeabilización del suelo, con las consecuentes afecciones al ciclo hídrico. Por ello, se debería priorizar el uso de pavimentos permeables tras un estudio de las zonas más propicias, combinándolo si es posible con sistemas de decantación o separación de grasas. Entre las soluciones concretas que se podrían plantear se encuentran: los adoquines perforados, hormigón y bituminosos porosos, gravilla estabilizada en zonas verdes, etc.
- b) Pavimentos de aceras y bordillos con criterios de sostenibilidad ambiental Los cementosos pueden convertirse en una solución eficaz contra la contaminación por gases, principalmente NOx, si en su proceso de fabricación incorporan aditivos como el óxido de titanio que permiten la transformación de estos gases en compuestos solubles. A pesar de que la fotocatalisis en otros materiales tales como adoquines o piedra natural no resulta tan eficaz, estos recursos aportan otras ventajas como su calidad y vida útil.
- c) Pavimentos de calzada fonoabsorbentes que contribuyan a reducir la contaminación acústica y utilización de mezclas bituminosas que incorporen materiales reciclados en su composición, como aquellos que incluyen granulado o polvo de neumático o bien fibras de celulosa, como es el caso de bituminosos tipo SMA-11.

#### 1.8 Mobiliario Urbano

En la medida de lo posible, el mobiliario urbano a instalar debería presentar algún tipo de mejora medioambiental en aspectos como el contenido en materiales reciclados, el origen del producto, el bajo mantenimiento y la alta durabilidad, etc.

2. Diseño del trazado de los viales, parcelación y zonas verdes encaminado a minimizar su impacto visual, climático, sobre la movilidad, etc. :

## 2.1 Minimizar el efecto isla de calor

Es habitual que Guadalajara presente episodios de elevada concentración de ozono en verano, lo cual se ve agravado por el aumento de temperatura ligado al efecto isla de calor, estimándose un aumento de la concentración de ozono de un 2-4% por cada grado °C. Este hecho, unido a la afección directa sobre el clima urbano, hace necesaria adopción de medidas encaminadas a aumentar el índice de reflectancia solar mediante una adecuada selección de materiales y la reducción de la radiación incidente mediante un correcto sombreado.

## 2.2 Prever espacios destinados al aparcamiento prioritario de vehículos con menor impacto ambiental

El Ayuntamiento cuenta con su propio Plan de Movilidad Urbana Sostenible, el cual incorpora una serie de medidas para impulsar alternativas a la movilidad tradicional. Los nuevos desarrollos deberían plantear aspectos en consonancia con dicho plan, tales como reservar áreas de aparcamiento prioritario de vehículos de menor impacto:

- a) Vehículos con motorización no fósil, dotando al sector de la preinstalación y de la reserva de potencia necesarias para futuros puntos de recarga de vehículos eléctricos, atendiendo a lo regulado en la ITC BT-52 de la modificación del REBT que hace referencia a la infraestructura para la recarga del vehículo eléctrico (VE), así como las modificaciones de las BT 04, 05, 10 y 25 realizadas para incorporar el sistema de recarga de VE.
- b) Vehículos de movilidad ligera: bicicletas, motocicletas y VMP (vehículos de movilidad personal)

## 3. Diseño de una Red de Aguas que favorezca el uso sostenible de los recursos y minimice la contaminación del entorno

### 3.1 Implantación de sistemas de detección de fugas

Tradicionalmente, uno de los principales problemas ambientales de las redes de abastecimiento, es el desaprovechamiento de los recursos a través de fugas que en ocasiones se tarda demasiado tiempo en detectar. Por este motivo, sería conveniente la instalación de un sistema que permita su rápida localización y reparación, ya sea un sistema basado en el balance hídrico de sectores, correladores de sonido, sistemas telemáticos, etc.

### 3.2 Materiales adecuados para la red

La elección de los materiales de la red de suministro de agua debería realizarse desde la doble consideración de utilizar materiales eficientes desde el punto de vista ambiental y de garantizar un nivel de resistencia que minimice las pérdidas de agua, cumpliendo en todo caso lo establecido en el RD 140/2003, que establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y los criterios de las normas UN correspondientes: fundición dúctil (UNE EN 545:2011), polietileno (UNE EN 12201:2003) y polietileno reticulado (UNE EN ISO 15875:2004).

### 3.3 Prever sistema de reutilización de aguas en fuentes ornamentales

Las fuentes ornamentales existentes o previstas en el sector deberían disponer de sistemas automáticos de reutilización de agua con el fin de minimizar el consumo de agua destinado a estos elementos

### 3.4 Proyectar sistemas que permitan la reutilización de aguas pluviales recogidas en la urbanización para uso en riego y limpieza

Se recomienda contemplar la posibilidad de construir depósitos de almacenamiento de aguas de lluvia y la instalación de un sistema que permita su reutilización en aquellos procesos donde no se necesite agua potable, tales como instalaciones de riego o limpieza de los espacios públicos. De este modo se evitaría el desaprovechamiento del recurso hídrico y la sobrecarga de la red de saneamiento.

Para que esta alternativa resulte eficaz sería preciso contemplar la instalación de:

- a) Sistemas de separación de hidrocarburos en las redes pluviales provenientes de espacios con presencia de vehículos que garanticen el cumplimiento de la EN 858-1 y 858-2.
- b) Sistema de tratamiento terciario cuyo dimensionamiento y tipología se ajustarán a los requerimientos de calidad de agua regenerada establecidos en el RD1620/2007 en función del uso a que se prevea destinar



c) Sistemas urbanos de drenaje sostenible que favorezcan la recogida de aguas de escorrentía aprovechando la superficie destinada a zonas verdes, del tipo: pozos de infiltración, drenes filtrantes, cunetas verdes, franjas filtrantes, etc.

#### 4. Energía

##### 4.1 Estudiar la viabilidad de incorporar sistemas de district heating o district cooling

En la ciudad de Guadalajara ya existen determinados sectores a los que se está dotando de la instalación para un sistema de district heating, por lo que sería conveniente estudiar la posibilidad de dejar preparada una futura conexión a este servicio.

##### 4.2 Estudiar la implantación de sistemas de energía renovable

En la actualidad, existen novedosos productos de mobiliario urbano que incorporan dispositivos para la producción de energía basados en sistemas fotovoltaicos, eólicos, etc. que pueden ser instalados en puntos sin conexión a la red, como zonas verdes.

##### 4.3 Dimensionar el alumbrado público garantizando el nivel estrictamente necesario y seleccione luminarias que eviten la contaminación lumínica

Las necesidades de iluminación de un sector vienen determinadas por el uso previsto para el mismo. Una adecuada iluminación que evite el sobredimensionamiento contribuye al ahorro energético y, consecuentemente, en la huella de carbono.

Es recomendable evitar los flujos de luz al hemisferio superior, procurando que sea lo menor posible. Para ello, se pueden utilizar luminarias con reflectores y cierres (de vidrio plano o semicurvo) o usar luminarias que certifiquen un determinado tanto por ciento máximo de flujo superior respecto al total saliente.

#### 5. Residuos

##### 5.1 Prever espacios para el depósito de residuos

Se prevé la construcción de 455 viviendas en el Perim Zaragoza 55 para las cuales se estima una población de 3 habitantes por vivienda, de forma que la contenerización mínima necesaria sería la siguiente:

FRACCIÓN	PRODUCCIÓN Kg/hab-día	N.º VIVIENDAS	OCUPACIÓN	CANTIDAD Kg/día	DENSIDAD Kg/m <sup>3</sup>	FRECUENCIA RECOGIDA	VOLUMEN DIARIO m <sup>3</sup>	FRECUENCIA	VOLUMEN POR RECOGIDA m <sup>3</sup>	CAPACIDAD CONTENEDOR m <sup>3</sup>	N.º CONTENEDORES	N.º FINAL
Resto	0,8	455	3	1092	130	Diaria	8,4	1	8,4	3,2	2,625	3
Papel y Cartón	0,05	455	3	68,25	70	2d/semana	0,975	3,5	3,4125	3,2	1,06640625	2
Envases	0,03	455	3	40,95	65	3d/semana	0,63	2,3333	1,469979	3,2	0,4593684375	1
Vidrio	0,025	455	3	34,13	200	1d/semana	0,170625	7	1,194375	2,2	0,5428977273	1
Orgánica												2

- El espacio reservado para cada contenedor es de 2,5 m.
- La distancia máxima entre los portales de viviendas y el área de aportación más cercana no podrá exceder de 250 m.
- La propuesta de contenerización es la siguiente: dos áreas de aportación completas con un contenedor adicional de resto, ubicadas aproximadamente a  $\frac{1}{3}$  y  $\frac{2}{3}$  de la longitud del vial.

Por tanto, cada una de las áreas quedaría compuesta por los siguientes contenedores:

- 2 Contenedores de Resto
- 1 Contenedor de Orgánica
- 1 Contenedor de Papel y Cartón
- 1 Contenedor de Envases
- 1 Contenedor de Vidrio

Si el vial es de un solo sentido, las islas deben ubicarse necesariamente a la derecha según el sentido de avance, pudiendo estar a ambos lados si la calle es de doble sentido.

Si fuera necesario ubicar las islas de contenedores en las proximidades de pasos de cebra, deberá garantizarse la visibilidad del peatón quedando los contenedores a la derecha del mismo cuando éste se disponga a cruzar.



En la medida de lo posible las islas quedarán ubicadas en los espacios entre bloques o coincidiendo con zonas verdes con objeto de reducir las molestias a los vecinos.

## 6. Zonas Verdes

### 6.1 Integración del arbolado en el viario

El vial propuesto en el anteproyecto incluye una acera en cada sentido de 4 m. de ancho, espacio suficiente para la implantación de arbolado siempre que se tengan en cuenta los siguientes aspectos:

- Elección de especies autóctonas frondosas caducifolias en los alcorques para un mejor aprovechamiento de la energía solar, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano. Además escaso desarrollo de sistema radical.
- Marco de plantación del arbolado de alineación
- Distancia entre alcorques según la especie:
  - 5-7 m. para arbolado de porte pequeño
  - 7-9 m. para arbolado de porte mediano
  - 10-12 m. para arbolado grande
- Distancia a edificaciones: la distancia mínima a la línea de fachada será la mitad de la distancia entre el arbolado de alineación
- Alcorques
  - Las dimensiones mínimas de estos serán:
    - 1 m. x 1 m. para arbolado de porte pequeño
    - 1,2 m. x 1,2 m. para arbolado de porte mediano
    - 1,5 m. x 1,5 m. para arbolado de porte grande
  - Los alcorques se dispondrán de forma que los árboles disten de la calzada un mínimo de 1 metro
  - Los alcorques quedarán enrasados con la acera mediante alguna de las soluciones técnicas que garanticen la seguridad de los viandantes, el correcto drenaje del agua y el normal crecimiento del árbol.
    - Prevención de daños en mobiliario por expansión de sistema radical de arbolado en alcorques utilizando sistemas guía para conducción de raíces de árbol consistentes en panel de polietileno de alta densidad, con doble borde superior y dispositivos de anclaje al terreno incorporados, para contrarrestar el empuje provocado por el crecimiento de las raíces



• Mejora de drenaje para la viabilidad futura del arbolado viario:

a.- Hoyo de plantación con uso de geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado + capa de drenaje de 30 cm de espesor, de árido silíceo de machaqueo, lavado, de granulometría comprendida entre 18 y 30 mm.



## 6.2 Elección de especies

A la hora de escoger especies vegetales se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Especies autóctonas facilitando la adaptación al entorno y evitando aquellas de comportamiento expansivo o invasor
- Considerar la evolución de las formaciones vegetales con el fin de prever su máximo crecimiento
- Evitar el monocultivo, aumentando la diversidad botánica
- Evitar especies con elevadas necesidades de mantenimiento
- Evitar especies con fragilidad de ramas
- Evitar especies con baja tolerancia a la poda (baja capacidad de compartimentación)
- En ningún caso se emplearán especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras o en el Listado de Especies Exóticas con Potencial Invasor establecidos en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre.
- Elección tipo césped a implantar buscando necesidades hídricas bajas y resistencia a altas-bajas temperaturas
  - Céspedes recreativos. Cierta calidad estética, muy resistentes al pisoteo, a las plagas y enfermedades y a las altas temperaturas. Requieren un mantenimiento medio-alto.
  - Céspedes rústicos. De calidad estética media-baja, resistentes al pisoteo y a situaciones edafoclimáticas extremas (temperaturas elevadas, sequedad, sombra, salinidad, etc.). Requieren un mantenimiento bajo. Algunas especies presentan latencia en verano o en invierno con pérdida de color.
- Praderas naturales: utilización de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas de la zona

Posibles opciones de mezclas de césped:

Mezcla 1 Semilla Césped Rústico : 80% Festuca Arundinacea (3 variedades) + 20% Raygrass ingles.

Mezcla 2: Composición:15 % Ray-grass ingles Integra, 40 % Festuca arundinacea Prospect Green 35 % Festuca arundinacea Eldorado, 10 % Poa pratensis Monte Carlo

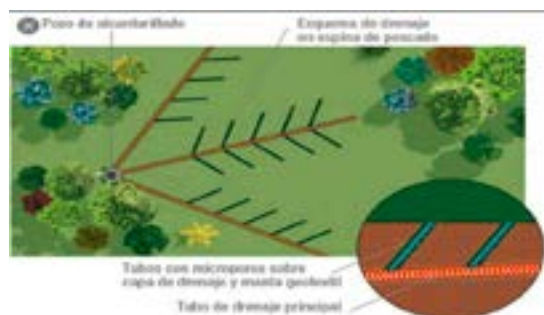
Mezcla 3: 40% Festuca Arundinacea Merida, 40% Festuca Aundinacea Firaces, 15% Lolium perenne y 5% Poa Pratensis

Mezcla 4 : Composición: Festuca arundinacea Firaces 30% + Festuca arundinacea Mérida 30%+ Lolium perenne Ringles 20% + Lolium perenne Lover 20%.

## 6.3 Diseño de zonas verdes

a.- Mejora de drenajes en suelos con estrato de arcilla compactada (légamo) para evitar encharcamiento de zonas bajas y evitar el ahogamiento de los sistemas radicales:

a.1.- Creación de red de drenaje en forma de espina de pescado con tubos de PVC corrugado perforado



a.2. - Hoyos de plantación en zonas verdes con uso de tubo PVC corrugado perforado vertical formando bucle alrededor cepellón, dejando asomar extremos sobre terreno con tapas de polipropileno



b.- Elección de materiales ecológicos y biodegradables que ayuden a la retención de humedad en el suelo reduciendo la evapotranspiración con geotextiles antihierbas orgánicos, gravas decorativas de diferentes diámetros, cortezas, paneles vegetales biodegradables de mejora de enraizamiento, etc

c.- Utilización de técnicas de xerojardinería

d.- Diseño de sistemas de riego eficientes:

d.1.- Sistemas de riego por goteo autolimpiable y autocompensante, evitando plantaciones extensivas no naturales

d.2.- Utilización de sistemas medición meteorológica que eviten riegos innecesarios

d.3.- Instalación de sistemas que eviten la obturación por cal de las tuberías de riego (descalcificadores, etc)

d.- Protección red de abastecimiento de agua, red alcantarillado, muros, solados, pavimentos o elementos constructivos de zonas privadas con malla antirraíces de polipropileno no tejido en los muros de separación de las zonas urbanizadas que delimitan con zonas verdes.

e.- Hidrozonas: durante la redacción del proyecto / capítulo de jardinería tener en cuenta el diseño de una zonificación del parque / jardín, en la que se agrupen especies vegetales con requerimientos hídricos similares en mismas zonas, que permita diseñar e implantar un sistema de riego más eficiente.

f.- Pavimentación del recorrido circular:

Un correcto encintado con bordillo y alguna de estas opciones para el pavimento:

Opción 1- Utilización de pavimento terrizo basado en arena de mina/rio con aporte de un 4% de cemento blanco o similar que permita un fácil mantenimiento en referencia al aporte de nuevo material y compactación

Opción 2 – Pavimento rígido: Base zahorra artificial (ZA-20) 20 cm, capa MBC tipo AC11 (IV-a) 4 cm, riego adherencia con emulsión termoadherente y capa superficie MBC tipo AC8 (micro) color albero 3 cm

g.- Conexión con Parque 4 estaciones: tener en cuenta la integración de este parque que debería ser tratado como jardín histórico en la que existen elementos a conservar. Lo que se informa a los efectos oportunos.

Contra las citadas Bases podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Guadalajara, 13 de marzo de 2023

El Alcalde  
ALBERTO ROJO BLAS