

## V.- ANUNCIOS

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### Ayuntamiento de Guadalajara

#### **Anuncio de 28/02/2022, del Ayuntamiento de Guadalajara, sobre aprobación definitiva de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del Plan General de Ordenación Urbana. [2022/1821]**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2020, adoptó el acuerdo de aprobación inicial de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, el sometimiento de dichas bases a información pública y la aprobación definitiva de las mismas en caso de no presentarse reclamación o sugerencia.

Publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, nº 129 de 30 de junio de 2020, anuncio relativo a la aprobación inicial de las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara y apertura del trámite de información pública, se presentaron alegaciones por Fahedu, SL.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara en sesión celebrada el día 28 de enero de 2022, adoptó el acuerdo de estimación de la alegación presentada, la aprobación definitiva de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, 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 Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, 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 para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del P.G.O.U. de Guadalajara

#### Introducción

El apartado 1.b) del artículo 85 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 (en adelante RAE) y que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 (en adelante TRLOTAU/2010), regula el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, en régimen de gestión indirecta, que cabe iniciar a instancia de persona interesada mediante solicitud dirigida a la alcaldía instando la formulación de las Bases para la adjudicación del mismo.

En virtud de ello, se propone la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37, integrada en el Área de Reparto 215 del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

#### Capítulo primero.

#### 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 de de la Unidad de Ejecución SUE-37, integrada en el Área de Reparto 215 del Suelo Urbano Especificado dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

Está Unidad de Ejecución, situada en el acceso al núcleo urbano de la ciudad por la carretera N.320, completa la zona de equipamientos y suelo terciario de esta zona de la ciudad. La Unidad de Ejecución en parte ocupada por el actual tanatorio de la ciudad se sitúa junto al Hospital Provincial al norte, los depósitos de agua potable de la Pedrosa al oeste y a la carretera N.320, al sur y al este.

#### 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 Gestión 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 de Régimen Local, en cuanto al procedimiento de aprobación de las presentes Bases.

#### Base III. Ordenación urbanística aplicable.

La Ordenación Urbanística aplicable será la Ordenación Detallada vigente aplicable a la Actuación Urbanizadora del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, que se desarrollará, y en su caso, se podrá mejorar, mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

#### Ficha del Plan General de Ordenación Urbana, específica para la SUE-37 (Área de reparto 215)

Ficha Suelo Urbano Especificado	
Unidad de Ejecución	SUE-37
Área de reparto	ARE 215
Guadalajara	Acceso Cuenca
Clasificación	Urbano Consolidado
Uso característico	Terciario Especial
Tipología	Aislada
Superficie global de unidad	33.697
Aprovechamiento plan general	37.370
Coeficiente de Ponderación	1
Aprovechamiento tipo	1,109
Cesiones (de acuerdo con el art. 69 de la LOTAU)	
Verde	6.086
Dotaciones	
Cesiones	2.210
Total cesiones	8.296
Superficie neta	25.401
Desglose de aprovechamientos	
Aprovechamiento homogeneizado	37.370,00
Aprovechamiento tipo total	37.369,97
Aprovechamiento patrimonializable	33.632,98
Aprovechamiento no patrimonializable	3.737,02
Aprovechamiento patrimonio público	3.737,02
Ordenanzas	O.11
Altura en número de plantas	
Sistema de ejecución (LOTAU, Título V, art. 96-134)	Gestión indirecta
Especificaciones para urbanización	Cesión de calle y enlace a infraestructuras existentes.

Capítulo segundo.

Contenido de las proposiciones.

Base IV. Prescripciones técnicas mínimas de las alternativas técnicas.

A) 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 que desarrolle o mejore la ordenación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, y que atenderá principalmente a los siguientes objetivos:

Ordenar y completar la red viaria existente, de tal manera que de servicio a las distintas parcelas edificables resultantes de la ordenación de acuerdo a los criterios de diseño establecidos en el POM.

Para el diseño de la red viaria se tendrá en cuenta la necesidad de respetar el viario previsto en el PGOU y que podrá quedar unificado con el resto de la red viaria pública de la Unidad.

Esta red viaria pública deberá contemplar la dotación de plazas de aparcamiento de acuerdo a los criterios del POM y el Reglamento de Planeamiento.

En el diseño de la red viaria se tendrán en cuenta asimismo los criterios de adecuación a personas de movilidad reducida, de conformidad con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA-9) y el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

La red viaria procurará adaptar su trazado al existente, de manera que su implantación sea compatible con los usos y actividades existentes

Por ultimo, se deberá adecuar la compatibilidad del trazado, con la conexión de la Unidad con la remodelada carretera N-320.

2. Será necesaria la presentación de un Anteproyecto de Urbanización que defina las obras a realizar de acuerdo a la ordenación definida en el Plan Especial de Reforma Interior redactado al efecto. Deberá incluirse el tratamiento atribuible a las parcelas destinadas a zona verde sean públicas o privadas así como los criterios de dotación de infraestructuras y conexiones a redes existentes.

Deberá resolver la solución de desvío o modificación de las redes de infraestructuras generales existentes en el ámbito, concretamente la tubería proveniente del deposito de La Pedrosa que atraviesa la unidad de ejecución.

Base V. Prescripciones técnicas mínimas del convenio urbanístico y de la proposición jurídico económica.

El Convenio y la Proposición Económica tendrán, como mínimo, el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAE, a saber:

1.- Convenio urbanístico.-

Regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación precisa.

2.- Proposición económica.

2.1.- Identificación de la Alternativa por la que se licita.

2.2.- Gastos totales de Urbanización, identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y de Demolición, y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

2.3.- En su caso, cuantía de las indemnizaciones debidas a los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales.

2.4.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

2.5.- 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.

2.6.- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

2.7.- Precio del suelo. El 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 (Tasación realizada por empresa homologada).

2.8.- Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, conforme a lo establecido en el número 2.5 anterior, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

2.9.- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha.

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 Gestión 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.

Base VII. Solvencia técnica y financiera.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará mediante la 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. Para ello deberán aportar una relación de los principales

servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por los siguientes medios:

1. Disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Base VIII. Garantías del programa.

A) 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 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.

B) La Garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio para el despliegue y ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Si un licitador presentase Proposiciones Jurídico-Económicas a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

C) La Garantía se reintegrará o cancelará 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 de las que ofertó.

Capítulo cuarto.

Presentación y tramitación de las ofertas.

Base IX. Procedimiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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 Bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el Ayuntamiento de Guadalajara.

La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular de cualquier iniciativa de Programa que, total o parcialmente, afecte al mismo ámbito de actuación.

Base X. Tramitación y aprobación de las bases.

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

La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de estas se practicará en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Bases XI. Fecha y contenido de las ofertas.

A) Una vez aprobadas las Bases, el Alcalde abrirá un periodo de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial

de Castilla la Mancha, y simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

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

Sobre A: Alternativa Técnica con justificación de ajuste a las bases aprobadas; 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.

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 de alternativas, tal y como establece el artículo 89 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la Lotau.

C) 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 garantías se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida. A estos efectos, la garantía a presentar será como mínimo, equivalente al 7% del presupuesto de contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

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 este prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

D) Quienes siendo o no propietarios de suelo, 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 quien 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.

Base XII. Apertura de plicas.

1. En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Proposiciones 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 XIII. Criterios objetivos de adjudicación de los Programas de Urbanización.

Los criterios de adjudicación del Programa de Urbanización, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán, como máximo los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de

las puntuaciones de la valoración de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica ha de ser del 100%.

Se realiza en función de lo establecido en el artículo 123 del TRLOTAU.

1. Con respecto a la alternativa técnica.

1. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas de integración de la urbanización en el entorno conforme a la ordenación detallada aprobada. Hasta 15 pts

2. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución de las obras de urbanización, con los criterios expuestos de sostenibilidad en el anexo n.º 1 de estas bases. Se le asignará hasta un máximo de 20 puntos, debiendo justificarse con arreglo a las condiciones técnicas que integran el Proyecto de Urbanización.

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 35 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

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

a) Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: 10 pts

b) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación: 10 pts

c) Compromisos más rigurosos de ejecución, tanto en cuantía como en inmediatez de su ejecución: 10 pts

d) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios: 5 pts

e) 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: 5 pts

f) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización: 10 pts

g) Mayor Garantía Definitiva que ofrezca cada proponente: 10 pts.

h) Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el Urbanizador a su costa: 5 pts.

Criterios de adjudicación	Max. puntos
Respecto a la alternativa técnica	
Mayor idoneidad de las soluciones propuestas de integración de la urbanización en el entorno conforme a la ordenación detallada aprobada	15
Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución de las obras de urbanización, con los criterios recogidos en el anexo de estas bases	20
Respecto al convenio y la propuesta jurídico económica	
Plazos de ejecución	10
Beneficio empresarial	10
Compromisos de ejecución	10
Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios	5
Mayor disponibilidad de suelo	5
Mayor oferta a las personas propietarias de suelo	10
Mayor Garantía Definitiva	10
Otros compromisos adicionales	5
Total puntos	100

Base XIV. Condiciones de la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

En el plazo de 1 mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización y el plazo máximo de edificación de solares, en el supuesto de que sea propietario.

Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa y deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU.

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 XV. 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 XVI. Plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

1. El Urbanizador deberá presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de un mes desde la aprobación del Programa.
2. El proyecto de urbanización y de demolición de las edificaciones, se presentará para su aprobación en un plazo máximo de un mes desde la inscripción en el Registro del Proyecto de Reparcelación
3. Las obras de urbanización, de demolición de las edificaciones, deberán iniciarse en un plazo de un mes y medio desde la inscripción en el Registro del Proyecto de Reparcelación, y deberán estar concluidas en un plazo de siete meses. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.
4. El plazo máximo de comienzo de las obras edificación de los solares será de 24 meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización (Artículo 130-2 TRLOTAU/2010), sin perjuicio de que la oferta contenga un plazo menor.

Base XVII. Penalizaciones.

Las penalizaciones al Agente Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público.

Base XVIII. Cumplimiento del convenio.

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.

Base XIX. Resolución.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE.



#### Base XX. 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 XXI. 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 a las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-37 del P.G.O.U. de Guadalajara

#### 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.

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

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 Uso de la topografía y vegetación como elemento de protección acústica

Teniendo en cuenta el ámbito de actuación puede resultar conveniente la creación de una pantalla vegetal que aisle visual y acústicamente el sector de la carretera N-320 colindante al mismo.

### 2.2 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 la 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.

### 2.3 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 y motocicletas

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

El anteproyecto de urbanización contempla una red separativa de pluviales y fecales si bien finaliza en el colector público existente, que es unitario. Por ello, 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 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.

##### 4.2 Dimensionar el alumbrado público garantizando el nivel estrictamente necesario y seleccionando 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. Zonas Verdes

##### 5.1 Integración del arbolado en el viario

La anchura de la acera planteada en el anteproyecto (2 m.) limita la posibilidad de disponer árboles de alineación en el viario público, pero sí debería contemplarse su plantación en la banda de aparcamiento en isletas protegidas permitiendo arbolado sin invadir la servidumbre del peatón.

##### 5.2 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).

Guadalajara, 28 de febrero de 2022

El Alcalde  
ALBERTO ROJO BLAS