



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 142, fecha: martes, 26 de Julio de 2022

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE TÓRTOLA DE HENARES

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE BASES
PARA LA ADJUDICACIÓN DEL P.A.U. DEL SECTOR 4 DEL P.O.M.

2500

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU) del Sector 4 del POM, de fecha 2 de junio de 2022, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

««Visto que, por Providencia de Alcaldía de fecha 4 de marzo de 2022, se solicitó informe de Secretaría en relación con el procedimiento y la Legislación aplicable para la aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU) del Sector 4 del POM.

Visto dicho informe, visto el resultado de la consulta pública efectuada a través del portal web de este Ayuntamiento y visto el proyecto elaborado por los Servicios Municipales de Tórtola de Henares de bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU) del Sector 4 del POM, en el que se han tenido en cuenta las aportaciones realizadas durante el trámite de consulta pública, recibido en este Ayuntamiento, así como [en su caso] el informe del Secretario sobre el proyecto.



Visto el Informe de Secretaría y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno, adopta por mayoría absoluta, con el voto a favor de 7 concejales y una abstención, el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar inicialmente las bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU) del Sector 4 del POM, en los términos en que figura en el expediente.

SEGUNDO. Someter dichas Bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerarán aprobadas definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de las bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU) del Sector 4 del POM, en el portal web del Ayuntamiento [<http://tortoladehenares.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Recabar directamente la opinión de las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por las bases y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

CUARTO. Facultar a El Alcalde para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto».

«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.

En virtud de ello, se redactan las presentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (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 del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara).

El Sector 4 del suelo clasificado y calificado como urbanizable industrial por el P.O.M. del Municipio de Tórtola de Henares (Guadalajara), se encuentra situado en el paraje del Bacho del Majuelo, al Sur del término municipal, junto a la CM-1003.

El Sector tiene por linderos, al Oeste la Carretera regional CM-1003 (de acuerdo con el límite de expropiación fijado por el Proyecto de Acondicionamiento de la carretera CM-1003. Tramo CN-II - Hita); al Sur la Antigua Carretera de Soria (parcela 9307 del polígono 8) y el término municipal de Taracena (Guadalajara); y al Norte y al Este con suelo rústico de reserva del municipio de Tórtola de Henares.

La extensión superficial de los terrenos definidos por los citados límites es de 569.666,84 m² con forma irregular, ajustándose la delimitación del Sector al Plan Parcial tramitado en su momento.

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 indicada en la ficha del Sector del Plan de Ordenación Urbana, que se desarrollará, y en su caso, se asumirá o se podrá modificar, mediante la presentación de una nueva Alternativa Técnica.

Ficha del Sector 4 AR4 del P.O.M. de Tórtola de Henares (Guadalajara)



DENOMINACIÓN	SECTOR 4 / AR - 4
--------------	-------------------

SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	569.666,84 m ²
-----------------------------	---------------------------

DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha
-----------------------------	----------

EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. INDUSTRIAL Y ALMACÉN 0,6 m ² /m ²
---------------------------------------	---

APROVECHAMIENTO TIPO	0,60 m ² u.a./m ² s
----------------------	---

ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Ordenanza 03. Edificación Industrial y de Almacén. Grado 1º.
	Ordenanza 04. Equipamiento comunitario.
	Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes.
	Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
	Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.
-----------------------------------	--

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO	Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
---	---

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación.
	Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES	Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.
-------------------	--



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 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. Una alternativa técnica conformada por:
 - a. El documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada propuesta por el Plan Parcial Modificado actualmente en tramitación y que será facilitado a cualquier proponente que pretenda optar a la adjudicación como Agente Urbanizador del Sector.
 - b. Anteproyecto o Proyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos en caso de Anteproyecto.
 1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales y supramunicipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.
 2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros se pretendan incluir en el Programa de Actuación.
 3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y, en otro caso, soluciones para el abastecimiento y justificación de su viabilidad y modo de obtención y financiación.
 4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental. Justificación de la suficiencia de la actual infraestructura para la depuración de aguas para atender la demanda del Sector y, en otro caso, soluciones que se propongan y justificación de su viabilidad.
 5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.
 6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que,



conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.”

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 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 regularán la adjudicación.

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.

Formarán parte de los Gastos de Urbanización y/o de los repercutibles a los propietarios de terrenos en el Sector 4: (Resumen de gastos en Anexo II)

a) Los costes, incluidos honorarios técnicos, incurridos por el redactor de la modificación del Plan Parcial, que el Ayuntamiento ha hecho suyo.

En el caso de presentar una alternativa propia de modificación del Plan Parcial, los gastos incurridos por la modificación que el Ayuntamiento ha hecho suyo correrán a cargo del Ayuntamiento.

b) Los costes incurridos por el anterior agente urbanizador del Sector en el desarrollo del PAU previo, o de quien de él trajera causa, al fin de la redacción de la documentación legal y técnica y de la ejecución de aquellos documentos, obras e infraestructuras desarrollados en el marco de anterior PAU y que resultan de utilidad para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara) al que se refieren las presentes bases según detalle que



se une como Anexo II, y , entre ellos, los que resultan del siguiente detalle:

- Glorieta de conexión de Sector 4, con la carretera CM-1003, ejecutada en base al proyecto aprobado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y refuerzo del firme.

- Tramo de emisarios de aguas fecales y pluviales ejecutado según convenio con el Ayuntamiento de Tórtola de Henares con fecha 18 de julio de 2007.

c) Se deberá asumir la obligación de pagar los costes incurridos por la ejecución de la ampliación de la depuradora, para dotar del servicio de saneamiento al Sector 4. La ampliación de la depuradora tiene que garantizar tener la capacidad, de como mínimo dar el servicio completo al Sector 4, al finalizar el proceso 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 de Actuación Urbanizadora 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 las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental.

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 diez 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 y libertad de cargas 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.

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 del Programa de Actuación Urbanizadora 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 de Actuación Urbanizadora 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 de Actuación Urbanizadora aprobadas por el Ayuntamiento de Tórtola de Henares.

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.



BASE 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, 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 10 puntos.
 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.
2. CON RESPECTO A LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

A los efectos de garantizar la viabilidad de la actuación urbanizadora se



valorarán:

1. Plazos más adecuados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora y compromisos más rigurosos para la inmediatez y conclusión de la obra de urbanización. Hasta un máximo de 20 puntos
2. Mayor disponibilidad de suelo en el ámbito del Programa, bien de su propiedad o bien de titulares con las que tenga contrato suficiente que garantice su disponibilidad. Hasta un máximo de 10 puntos
3. Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios. Hasta un máximo de 5 puntos
4. Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Hasta un máximo de..... 10 puntos
5. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Hasta un máximo de..... 15 puntos
6. Mayor garantía definitiva que se ofrezca. Hasta un máximo de..... 5 puntos
7. Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el urbanizador a su costa. Hasta un máximo..... 5 puntos

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	10
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 y compromisos de ejecución	20
Mayor disponibilidad de suelo	10
Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios	5
Mayor oferta a las personas propietarias de suelo	10
Beneficio empresarial	15
Mayor garantía definitiva	5
Otros compromisos adicionales	5
Total de 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 de Actuación Urbanizadora 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 los que resulte adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación.

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. En un plazo de 2 meses presentación del Proyecto de Urbanización desde la adjudicación del PAU.
2. En un plazo de 3 meses se presentará el Proyecto de Reparcelación desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
3. En un plazo de 2 meses se iniciará las obras de urbanización desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

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 DEL SECTOR 4 DEL POM DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA)

Criterios de Sostenibilidad de la urbanización.

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

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

- Materiales reciclados.

Se podrá plantear el uso de los siguientes materiales reciclados:

Árido reciclado en elementos no estructurales, rellenos, terraplenes, etc. Teniendo en cuenta las limitaciones legales (norma EHE-Anejo 15)



El acero, aluminio y otros metales, generalmente provenientes de la fusión secundaria, y que pueden estar presentes en instalaciones, armados y estructuras, etc.

Varios tipos de plástico, que pueden estar presentes en bancos, mesas, señalización, tubos, cables, etc.

- 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.

- Materiales de 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 con base acuosa.

- 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.

Respecto de la red viaria

- Empleo de pavimentaciones atenuantes de ruido
- Hacer seguras y accesibles las calles y los itinerarios peatonales mediante la suspensión de barreras arquitectónicas, la pavimentación y las zonas verdes.

Respecto de las zonas verdes y espacios libres

- Emplear especies arbustivas y arbóreas autóctonas y adaptadas a la zona, evitando aquellas de comportamiento expansivo o invasor.
- Emplear árboles de hoja caduca, que permita el soleamiento en invierno y la protección solar en verano.
- Facilitar la evapotranspiración dejando la mayor parte posible de la superficie permeable empleando pavimentaciones permeables o naturales.
- 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)
- Utilizar un sistema de riego eficiente, con goteo u otros.

Respecto del ciclo de agua

- Empleo de un sistema de riego eficiente.
- Empleo de sistema separativo para red de evacuación de aguas pluviales y fecales.
- Proyectar sistemas que permitan la reutilización de aguas pluviales recogidas en la urbanización para uso en riego y limpieza.

Al contemplarse una red separativa de pluviales y fecales 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.

Respecto de la red de alumbrado público



- Utilizar una red de iluminación en función del horario e intensidad de uso.
- Emplear luminarias de baja contaminación lumínica
- Emplear luminarias adecuadas en función del arbolado.
- Utilizar luminarias de bajo consumo.

- 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.

Respecto a los residuos sólidos

- Colocación de papeleras en vía públicas, zonas verdes y espacios libres en número suficiente.»

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Guadalajara con sede en Guadalajara, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Tórtola de Henares, a 22 de julio de 2022. El Alcalde, Martín Vicente Vicente