



<b>N. Expediente:</b>	10931/2024
<b>Área / Servicio:</b>	Área de Urbanismo e Infraestructuras / Servicio de Urbanismo
<b>Asunto:</b>	CONTRATO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA Y CONSULTORIA PARA LA REDACCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE DIVERSAS MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA.
<b>DOCUMENTO:</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.</b>
<b>Tipo de contrato:</b>	SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA Y CONSULTORÍA
<b>Procedim. de adjudicación:</b>	ABIERTO / TRAMITACIÓN ORDINARIA
<b>Aplicación Presupuestaria:</b>	1500-227.06: Estudios y trabajos técnicos. Vivienda y urbanismo.
<b>Ejercicio:</b>	VARIOS EJERCICIOS

## INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Memoria con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 39, Gastos contractuales, de las Bases de ejecución del presupuesto para el año 2024 del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, que literalmente dice:

*“En aquellos gastos que han de ser objeto de un expediente de contratación, excepto los contratos menores, el expediente se iniciará por Resolución del Órgano de Contratación motivando la necesidad del contrato, y determinando con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad. Dicha Resolución se adoptará a propuesta de la Concejalía o Servicio competente por razón de la materia objeto de la contratación, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*

*El expediente de contratación, salvo en el caso de los contratos menores, se someterá a fiscalización previa por el Órgano de Control Interno con carácter previo a su aprobación. Esta fiscalización recaerá también sobre la valoración que se incorpore al expediente de contratación sobre las repercusiones de cada nuevo contrato en el cumplimiento por la Entidad local de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera que exige el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.”*





## ANTECEDENTES

El Equipo de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, a través del Primer Teniente de Alcalde y Concejal delegado del Área de Gobierno de Presidencia y Régimen Interior, Seguridad, Hacienda, Urbanismo y Vivienda, Transparencia y Buen Gobierno, solicitaron a los servicios técnicos municipales el estudio de planeamiento vigente en el municipio de Guadalajara, dada la creciente demanda de suelo industrial, y la necesaria adaptación de tratamiento del suelo rústico del Plan General de Ordenación Urbana a la normativa urbanística y medioambiental de aplicación, que ha puesto en evidencia el Plan de Infraestructura Verde de Guadalajara en proceso de redacción.

Desde el año 2000 en que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara (en adelante PGOU) el Ayuntamiento ha tramitado diversas modificaciones puntuales.

Además, en la actualidad está en proceso de redacción el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del casco antiguo y barrios colindantes, que permitirá actualizar la normativa urbanística que afecta a la ciudad consolidada, adaptándola a la nueva realidad social y a las nuevas exigencias medioambientales.

Por otra parte, está en proceso de tramitación el nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Guadalajara; el Plan Director de Arbolado Urbano y Zonas Verdes y el Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad, el cual, tras un diagnóstico del conjunto del término municipal establece las bases para la protección de la biodiversidad y la conectividad ecológica y funcional de las zonas verdes urbanas con los espacios naturales; determinaciones que deben ser trasladadas, en su parte normativa y de ordenación, a los instrumentos de planeamiento urbanístico, muy especialmente, al PGOU.

Guadalajara se ha dotado de instrumentos urbanísticos suficientes, aprobados ya o en proceso de redacción, para asegurar un adecuado tratamiento de la ciudad existente (PERIM del Casco y Planes Parciales de los sectores ya desarrollados como consecuencia de la ejecución del PGOU), se hace imprescindible un adecuado tratamiento del suelo rústico acorde con las determinación del Plan de Infraestructura Verde en proceso de redacción, y su adaptación a la legislación autonómica aprobada con posterioridad a la aprobación del PGOU, en particular al Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de Julio.

Desde la entrada en vigor de dicho reglamento, en virtud de su disposición transitoria segunda, los planes generales aprobados con anterioridad quedaron, de facto, derogados en sus determinaciones sobre el suelo rústico. Ello hace, si cabe, aún más necesaria la innovación del PGOU que aquí se plantea.

Dada la creciente demanda de suelo industrial, un estudio pormenorizado del suelo rústico nos permitirá identificar aquel suelo susceptible de ser urbanizado, y aquel otro que merezca una





protección efectiva por razón de sus valores naturales, acorde con los objetivos del Plan de Infraestructura Verde.

El PGOU calificó como suelo rústico de protección en entorno de población (SRP.1) determinados suelos para posibles futuros desarrollos, previendo que, a medio o largo plazo, sean utilizables para incorporarlos a la urbanización. Tal protección es más una reserva para su utilización futura como atestigua el hecho recogido en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU, de que La Memoria Justificativa en su apartado 3.3. que denomina “Esquema director de la ciudad a largo plazo”, asimilando estos suelos al urbanizable no programado de la legislación urbanística, y estableciendo un esquema de crecimiento de cara a su desarrollo futuro, realizando incluso una delimitación aproximada de algunos sectores o ámbitos que denomina “SNP”.

No obstante, es preciso actualizar estas delimitaciones y sus determinaciones, preservando de la urbanización aquellos suelos que deban ser protegidos.

Por otra parte, es imprescindible determinar la idoneidad del suelo urbanizable con uso residencial previsto en el PGOU que a la fecha no se ha desarrollado, analizando las razones de su paralización, y proponiendo, en su caso, medidas alternativas que puedan garantizar la viabilidad de su desarrollo, o en caso de ser este inviable o inconveniente, su reclasificación como suelo rustico.

## **OBJETO DEL CONTRATO.**

El objeto de este procedimiento es la contratación de los servicios de elaboración de la documentación necesaria para la modificación del PGOU de Guadalajara con alcance para todo el suelo no urbanizable del término municipal, así como del suelo urbanizable pendiente de desarrollo, (con el que se pretende un adecuado tratamiento del suelo rústico acorde con las determinación del Plan de Infraestructura Verde en proceso de redacción, y su adaptación a la legislación autonómica aprobada con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de Julio).

En coherencia con el tratamiento del suelo rústico debe identificarse aquel suelo susceptible de ser urbanizado, y aquel otro que merezca una protección efectiva por razón de sus valores naturales, acorde con los objetivos del Plan de Infraestructura Verde.

Identificado el suelo susceptible de urbanización, la elaboración de un documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana mediante el que modificar la clasificación de un sector de suelo rústico para convertirlo en suelo urbanizable de uso productivo, adecuado para la implantación de nuevas industrias logísticas.

Identificación de áreas susceptibles de desarrollos de carácter residencial, dentro de las que en la actualidad se encuentran clasificadas como Suelo Rústico de Protección de Entorno de Población, y





en su caso, desclasificación de suelo urbanizable de uso residencial para su clasificación como suelo rústico.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.**

### INSUFICIENCIA DE MEDIOS PERSONALES:

Dadas las características y complejidad del trabajo a realizar ,que requiere la intervención de un equipo pluridisciplinar compuesto por profesionales de distinto ámbito (ingenieros de caminos, arquitectos, licenciados en ciencias ambientales, etc.) y debido a la limitada plantilla y a la carga de trabajo actual del Servicio de Urbanismo, es preciso la contratación de una Asistencia Técnica externa puesto que no se dispone de medios materiales ni personales suficientes para su realización en un tiempo razonable.

La naturaleza de las prestaciones de este contrato y los plazos necesarios para su ejecución hacen inviable su realización por el personal de este departamento sin que las funciones propias de dicho personal se vean menoscabadas.

### CONVENIENCIA DE LA EXTERNALIZACIÓN BASADA EN EL PRINCIPIO DE EFICIENCIA.

El beneficio de externalizar la prestación del servicio propuesta radica, fundamentalmente, en que las funciones de redacción de instrumentos de planeamiento, por demanda creciente de la calidad de los servicios por parte de la sociedad, requieren de una gran especialización y de una continua formación, muy específica en la materia, de aquellos profesionales que las desempeñan habitualmente, no solo en nuevas tecnologías, sino también, y sobre todo, en las continuamente cambiantes y cada vez más exigencias normativas sectoriales. ´

Por otra parte, no es aconsejable, ni aumentar, ni especializar la plantilla técnica para el desempeño de este tipo de trabajos por razón misma de la heterogeneidad de las destrezas y competencias que deberían adquirir los integrantes de una plantilla necesariamente generalista.

## **PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

La licitación se realizará mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria.

## **CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 77.1 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario y en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los





pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional.

## PROPUESTA DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se incorporan en informe a parte

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Se estima un presupuesto base de licitación de 434.414,49 € y 91.227,04 € en concepto de I.V.A., lo que hace un total de 525.641,53 €

Su importe se ha establecido, en base a la Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registran y publican las tablas salariales para 2024 del XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad; por el total de jornadas durante el plazo de realización efectiva de los trabajos, establecida en la programación de fases (18 meses) a realizar por el equipo mínimo establecido en el contrato, más un técnico superior especialista en topografía y cartografía, tratamiento de datos con componente espacial y sistemas GI, un delineante y un auxiliar administrativo para un trabajo efectivo total de 18 meses, incrementado con los costes de la seguridad social a cargo de la empresa y en un 5% por concepto de gastos de asociados a participación ciudadana, desplazamientos, dietas y otros gastos), y según el siguiente detalle

	nivel salarial S/ CONVENIO	C. ANUAL	C. MES	SS Emp. (31,9 %)	TOTAL	dedicación	MESES	IMPORTE	
Arq. / ICCP.	1	28.664,12	2.388,68	761,99	3.150,66	1,00	18	56.711,96	
Especialista SIG	1	28.664,12	2.388,68	761,99	3.150,66	1,00	18	56.711,96	
Licenciada/o Derecho (o equiv.)	1	28.664,12	2.388,68	761,99	3.150,66	1,00	18	56.711,96	
Economista (o equiv.)	1	28.664,12	2.388,68	761,99	3.150,66	1,00	18	56.711,96	
CC AA (o equiv.)	1	28.664,12	2.388,68	761,99	3.150,66	1,00	18	56.711,96	
Delineante	4	19.936,66	1.661,39	529,98	2.191,37	1,00	18	39.444,68	
Auxiliar administrativo	7	15.470,94	1.289,25	411,27	1.700,51	1,00	18	30.609,25	
Costes acciones de participación ciudadana, desplazamientos, dietas, y otros gastos							5%	<u>17.680,69</u>	
								371.294,43	
							GASTOS DE ESTRUCTURA Y COSTES INDIRECTOS	11%	40.842,39
							BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONTRATISTA	6%	<u>22.277,67</u>
	18							<u>434.414,49</u>	
	meses				IVA	21%		<u>91.227,04</u>	
						TOTAL		<u>525.641,53</u>	

Como costes indirectos (5%), gastos de estructura (6%) y beneficio industrial (6%) se han adoptado los establecidos por TRAGSA para este tipo de trabajos.





## PLAZOS DE EJECUCIÓN TOTALES Y PARCIALES, DURACIÓN DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS

### PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo máximo total acumulado para la ejecución de los trabajos será de 18 MESES neto según la distribución en fases descrita en el apartado correspondiente, a contar desde la firma del ACTA DE INICIO DE LOS TRABAJOS y finalizará con el visto bueno municipal al informe del adjudicatario de los recursos administrativos que, en su caso, se presenten por los particulares, al documento aprobado definitivamente, todo ello según se detalla en el apartado 15 del PPT:

### DURACIÓN DEL CONTRATO:

La duración del contrato dependerá necesariamente de los plazos de estudios, informes, exposiciones públicas, contestaciones de organismos afectados, etc. incluso si se dilatan más de lo reglamentariamente establecido, pero no será mayor de 4 AÑOS.

## DIVISIÓN EN LOTES.

No se considera posible la división en lotes del contrato dada la necesaria visión de conjunto que debe tener el PGOU y la necesaria coordinación, tanto del objeto del contrato como de los plazos, que requiere su elaboración y posterior tramitación.

## ADSCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

El compromiso de adscripción a la ejecución de medios personales, y concretamente la del equipo mínimo es una obligación contractual esencial y personalísima. Por ello, los licitadores deberán incluir en su oferta los nombres y cualificación profesional de los profesionales que integrarán el equipo mínimo descrito en el PPT.

## CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el art. 202.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se establecen como condiciones especiales de ejecución de tipo social el cumplimiento del convenio colectivo sectorial de aplicación. A propuesta del responsable del contrato, el órgano de contratación impondrá una penalidad equivalente al 10% del precio del contrato por el incumplimiento de estas condiciones de ejecución, previo expediente contradictorio.

DOCUMENTO FIRMADO Y FECHADO ELECTRÓNICAMENTE.

