

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

Consortio Urbanístico  
"LEGANÉS NORTE"  
de Leganés (Madrid)

**D<sup>a</sup> MARÍA DEL CARMEN GARCÍA MUÑOZ, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS NORTE", EN LIQUIDACIÓN, EN LEGANÉS (MADRID),**

**CERTIFICA:**

Que el Consejo de Administración en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2026, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

**"TERCERO: INCOACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN MEDIANTE CONCURSO DE PROYECTOS DE PROPUESTAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE E INNOVADORA DE UNOS TERRENOS A INCLUIR EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE, QUE SE DENOMINARÁ PUERTA DE MADRID (EXPEDIENTE LGN 2026 CS 02)**

**A. OBJETO**

Es objeto de la presente propuesta justificar la legalidad y oportunidad de la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Leganés Norte de un acuerdo mediante el que se disponga la incoación de un procedimiento de contratación pública administrativa típica de servicios de urbanismo mediante concurso de proyectos con intervención de jurado para la obtención de propuestas urbanísticas de ordenación sostenible e innovadora de unos terrenos a incluir en el ámbito de actuación del consorcio («Puerta de Madrid»), expediente LGN\_2026\_CS\_02, conforme a lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 73.1 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

El concurso podrá dar lugar, en su caso y conforme a lo previsto en el artículo 168.d) de la Ley de Contratos del Sector Público, a la adjudicación posterior, mediante procedimiento negociado sin publicidad, de un contrato público administrativo típico de servicios de urbanismo y asistencia técnica para la redacción y tramitación de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor, en orden al desarrollo urbanístico de los terrenos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación:

## B. ANTECEDENTES

### I. En relación con el consorcio

En términos generales, los consorcios urbanísticos son organismos de derecho público dotados de personalidad jurídica propia y diferenciada, creados por dos o más Administraciones territoriales (con o sin participación de personas privadas) para el desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión y ejecución de obras y servicios públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 118 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En este marco, el consorcio urbanístico denominado «Leganés Norte» fue constituido el día 20 de enero de 1993 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don José Machado Carpenter al nº 127 de su protocolo, con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Leganés y la Administración de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el planeamiento urbanístico de los terrenos ubicados en el municipio de Leganés (Madrid) dentro del ámbito del programa de actuación urbanística "Leganés Norte", y de cuantos otros terrenos del término municipal se señalen.

Una vez que se hubo completado la urbanización de los terrenos del programa de actuación urbanística "Leganés Norte", el consejo de administración del consorcio acordó el día 13 de diciembre de 2012 el cese de la actividad y la disolución del organismo. Sin embargo, el día 2 de diciembre de 2013, el consejo de administración, considerando conveniente acometer a través del consorcio la realización de infraestructuras en el municipio de Leganés y, eventualmente, llevar a cabo un nuevo desarrollo urbanístico, acordó revocar el acuerdo de disolución y reactivar el consorcio. Transcurridos algo más de dos años sin que se hubiera concretado un nuevo ámbito territorial de actuación para el consorcio, el consejo de administración acordó el día 5 de abril de 2016 por segunda vez el cese de la actividad y la disolución del organismo, ordenando la realización de las actividades precisas para su efectiva liquidación. Tras la designación en sesión de 23 de mayo de 2019 de órgano liquidador y el posterior nombramiento de funcionario responsable del procedimiento de liquidación, el día 23 de mayo de 2024, una vez concluidas las operaciones de liquidación, el consejo de administración aprobó la propuesta de liquidación del consorcio, incluyendo las operaciones realizadas, el balance de liquidación y el proyecto de división del haber liquidatorio, e igualmente acordó que el Ayuntamiento de Leganés pudiera cubrir su saldo negativo de liquidación mediante abono en metálico o en especie aportando suelo por su valor equivalente.

Sin embargo, el día 27 de febrero de 2025, el consejo de administración, considerando que el grave problema de carestía de vivienda en el municipio requería que los entes consorciados colaboraran en el incremento del parque residencial poniendo en el mercado suelo para promover la construcción de viviendas con protección pública e incrementar la oferta de alquiler a precios inferiores a los de

mercado, acordó revocar los acuerdos de disolución y liquidación y reactivar de nuevo el consorcio incorporando a su ámbito de actuación, conforme al artículo 1 de los estatutos, unos terrenos del término municipal colindantes al norte y al este con el ámbito territorial original.

En consecuencia, en esta sesión del consejo de administración se acordó dejar sin efecto el acuerdo de 5 de abril de 2016 que aprobaba el cese de actividad y la disolución del organismo, así como el acuerdo de 23 de mayo de 2024 que aprobaba la propuesta de liquidación, operaciones, balance y proyecto de división del haber liquidatorio, y por otro lado, se acordó la reactivación del consorcio incorporando a su misión el desarrollo, gestión y ejecución urbanística de los terrenos delimitados al norte y al este por la carretera M-45, al oeste por la carretera M-425, y al sur por la Ronda Norte de Leganés y los sistemas generales EQ-4 y EL-4 del plan general municipal de ordenación urbana. A tal efecto, se acordó la modificación de los estatutos para su adaptación a la nueva situación y también el cambio de nombre del consorcio, que pasará a denominarse «Consortio Urbanístico Puerta de Madrid» cuando los estatutos reformados, una vez aprobados y publicados, entren en vigor conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 76 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; entre tanto, el consorcio se rige por los estatutos originales.

El consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está constituido por el Ayuntamiento de Leganés y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC 2010) establecido en el Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, el consorcio constituye una unidad institucional residente a título de productor no de mercado controlado por las Administraciones públicas y ajeno a los fondos de la Seguridad Social, que está encuadrada en el sector institucional Administraciones públicas (S.13), subsector Administración regional (S.1312). A efectos de contratación pública, el consorcio tiene la consideración de poder adjudicador en la categoría de Administración pública conforme a lo dispuesto en los apartados 1.d), 2.b) y 3.a) del artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Los fines estatutarios que tiene atribuidos el consorcio, los cuales determinan el giro o tráfico peculiar del organismo al definir el aspecto nuclear de su misión institucional de desarrollo urbanístico, son (i) programar las necesidades de vivienda en su ámbito, así como las diferentes áreas de actuación y las formas de promoción y (ii) gestionar unificadamente el desarrollo urbanístico de dicho ámbito en colaboración con las Administraciones competentes, conforme se dispone en los epígrafes C) y E) del artículo 5 de los estatutos.

Para el cumplimiento de estos fines nucleares, el consorcio ha de desarrollar las funciones previstas en los restantes apartados del mismo artículo 5 de los estatutos, entre las que se encuentran (i) elaborar los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución urbanística y sus modificaciones que sean necesarios y elaborar estudios y proyectos de promoción urbanística, tal como se dispone en los epígrafes A) y B); (ii) programar y ejecutar las actividades urbanizadoras que deban desarrollarse y realizar las obras de infraestructura urbanística, así como cuidar de la conservación de la urbanización realizada y crear y gestionar los servicios complementarios que proceda, epígrafes D), F) y G); (iii) realizar todas las actividades que conciernan a la preparación del suelo y la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, epígrafe I; y (iv) disponer del suelo enajenando el que corresponda conforme al destino previsto en el planeamiento, epígrafe J.

## II. En relación con el desarrollo urbanístico

El desarrollo urbanístico del conjunto del ámbito territorial de actuación del consorcio se ha diseñado y ejecutado de la siguiente forma:

De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, redactada la Modificación del PAU 1 "Leganés-Norte", en desarrollo de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leganés, era obligatorio y procedente la redacción y tramitación simultánea con el PAU del Plan Parcial. El programa de actuación urbanística (PAU) Leganés Norte dividía el ámbito en dos sectores a desarrollar mediante sendos planes parciales, y fue aprobado provisional y definitivamente el 21 de diciembre de 1992. La Modificación del PAU 1 "Leganés Norte" consistía básicamente en la agrupación de los dos Planes Parciales en un único Plan Parcial. Este Plan Parcial es el que se define en el documento <<PLAN PARCIAL DE ORDENACION P.P. "LEGANÉS NORTE">> y se tramita simultáneamente a dicha Modificación del PAU 1 "Leganés Norte". La modificación del PAU 1 "Leganés Norte" y el Plan Parcial "Leganés Norte" fueron aprobados inicialmente el 30 de marzo de 1993 por la Comisión de Urbanismo de Madrid, y fueron publicados en el BOCM el 20 y 27 de mayo de 1993 respectivamente.

El día 4 de junio de 1993 el consejo de administración aprobó pliego para la contratación de la redacción del proyecto de urbanización. En sesión de 22 de abril de 1994 se adjudicó a SACYR S.A., las obras de urbanización del consorcio, Plan Parcial 1 del PAU "Leganés Norte", las cuales fueron liquidadas en sesión de 13 de diciembre de 1996.

En la sesión de 24 de mayo de 1995 se presentó el planeamiento del polígono La Fortuna, para su tramitación posterior ante el Ayuntamiento. Este planeamiento establecido en el <<Plan Parcial "La Fortuna">>, redactado en virtud del artículo 83 del RDL 1/1992, de 26 de junio, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 136 del RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, y disposiciones concordantes, tenía el objeto de desarrollar, mediante ordenación detallada del ámbito, las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Urbanística "La Fortuna", y fue tramitado conjuntamente para su aprobación con dicho Programa.

De la misma forma, se presentó el proyecto de urbanización para el "Campo de Tiro" en sesión de 28 de julio de 1995, cuyas obras fueron adjudicadas en sesión de 21

de mayo de 1996 a Cubiertas y Mazov S.A. Este proyecto de urbanización tenía como finalidad la ejecución del planeamiento definido en el <<Plan Parcial "Campo de Tiro">>, aprobado el 11 de mayo de 1995, redactado, de nuevo, en virtud del artículo 83 del RDL 1/1992, de 26 de junio, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 136 del RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, y disposiciones concordantes, con el objeto de desarrollar, mediante ordenación detallada del ámbito, las determinaciones contenidas en el la Modificación del Plan General de Leganés, aprobada inicialmente el 29 de diciembre de 1994 por la Comisión Provincial del Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a cuya aprobación definitiva tal Plan Parcial se supeditaba.

En sesión de 10 de diciembre de 1997 se propuso y aprobó modificación en el ámbito "Leganés Norte", variando el uso terciario comercial de varias parcelas a residencial (5.2 T-5 y 5.5 T-5). Por otro lado, El Plan Parcial Leganés Norte ha sufrido diversas modificaciones, dos respecto a su memoria, dos respecto del plano M-3 de aprovechamiento y unidades de ordenación, dos respecto del plano M-5 de ordenación de volúmenes, dos respecto del plano M-2 de calificación y regulación de usos del suelo, y dos respecto del plano M-6 de sistemas de espacios libres y dotacionales.

El plan general de ordenación urbana de Leganés, donde se recoge el desarrollo urbanístico del consorcio "Leganés Norte", fue elaborado por decisión de su Ayuntamiento como revisión del plan general aprobado definitivamente el 14 de marzo de 1985 por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, y adaptación del mismo a la legislación urbanística en vigor en el momento de su aprobación. Aprobado por el Ayuntamiento el 14 de septiembre de 1999, este plan fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2000, BOCM nº 213, jueves 7 de septiembre del 2000.

Se resolvió el concurso para la adjudicación de las obras del acceso Noroeste, desdoblamiento de la Ronda y obras anejas a la urbanización "Leganés Norte" el 23 de junio de 1998. En sesión de 24 de enero del 2000 se convocaron los concursos para la adjudicación de las obras de la remodelación de la carretera de Leganés-Villaverde y el ajardinamiento de la zona universitaria y ferrocarril militar, resuelto el 24 de julio de 2001.

En la sesión de 13 de diciembre de 2012 se presentaron los primeros acuerdos de cara a la disolución del consorcio.

En sesión de 27 de febrero de 2025 del consejo de administración se acordó la reactivación del consorcio continuando su actividad, incorporando para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística, los terrenos colindantes por el Norte y Este al polígono Leganés Norte, con la siguiente delimitación:

- Al Norte y al Este, por la Carretera M-45.
- Al sur, por la Ronda Norte de Leganés, por el límite oeste del SG EQ-4 y por los límites Oeste y Sur del SG EL-4, ambos del plan general de ordenación urbana de Leganés.

- Y al Oeste, por la Carretera M-425.

## **C. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

### **I. Análisis general**

En términos generales, el adecuado desempeño de la misión de ejecución del planeamiento urbanístico e incidencia en el mercado inmobiliario que el consorcio tiene atribuida, requiere de una amplia variedad de medios especializados que cubran todas las necesidades que en el desarrollo de su actividad pueda demandar. En algunos casos, el desarrollo de sus actividades requerirá sin alternativa viable contratar con terceros determinadas prestaciones que excedan con mucho de los medios que razonablemente deba tener asignados, como es el caso de la ejecución de obras de infraestructura urbanística o los suministros de los bienes necesarios para el funcionamiento del organismo (no es razonable que el consorcio sea dueño de una empresa constructora o una fábrica de mobiliario, por ejemplo). Pero en aquellos casos en los que el desarrollo de las actividades del consorcio no dependa de la posesión de unas fuertes infraestructuras industriales, sino de unos potentes medios profesionales, se plantea de una forma más sutil la decisión acerca de si debe disponer como propios de los medios necesarios para la prestación de esos servicios o si es más conveniente acudir al mercado para la satisfacción de tales necesidades.

Cuando las necesidades del consorcio que puedan ser satisfechas mediante prestación de servicios sean de carácter puntual, por ejemplo, la redacción de los grandes documentos de planificación, supervisión y ejecución del desarrollo urbanístico (instrumentos de planeamiento para establecer la ordenación pormenorizada, proyectos de parcelación o urbanización), parece que es mejor solución en términos de gobernanza acudir al mercado para la satisfacción de tales necesidades, que disponer como propios de los potentes equipos de ingeniería y arquitectura necesarios.

Este carácter puntual es el caso de la actual necesidad del consorcio: la selección de la mejor propuesta o propuestas de ordenación urbanística mediante un concurso de proyectos de urbanismo con intervención de jurado, de tal forma que se fomente la mayor difusión y participación posible de profesionales, que pueda dar lugar a la adjudicación posterior, mediante procedimiento negociado sin publicidad, de un contrato de servicios consistente en la redacción y el apoyo a la ulterior tramitación urbanística de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés, o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor, para la ordenación urbanística sostenible e innovadora del futuro ámbito a desarrollar por el consorcio urbanístico.

### **II. Medios a disposición del consorcio**

Los medios personales del Consorcio Urbanístico Leganés Norte se limitan en la actualidad a los miembros del consejo de administración, cuya dedicación forzosamente ha de ser parcial dada la posición institucional de estas personas.

Los estatutos del consorcio determinan en el artículo 11, inciso final, la posible existencia, junto a los órganos de gobierno y administración necesarios del organismo (consejo de administración, presidente, vicepresidente), de un director-gerente para el desempeño de las funciones directivas y ejecutivas que se enumeran en el artículo 21 (básicamente, facilitar la coordinación de los entes consorciados en las actuaciones del organismo, gestionar los asuntos encomendados por el consejo de administración o el presidente, sometiéndola a su respectiva aprobación cuando hayan de generar vinculación frente a terceros, y dirigir los servicios administrativos, técnicos, económicos y de personal). Esta figura de órgano ejecutivo unipersonal de administración ordinaria subordinada a los órganos de gobierno es común en la mayoría de los organismos públicos y también, con el mismo u otros nombres (por ejemplo, consejero delegado) en multitud de organizaciones privadas, porque cumple la importante finalidad de agilizar la toma de decisiones jurídicamente vinculantes en nombre de la organización, facilitando su gestión corriente.

En la actualidad, los servicios de gerencia del consorcio no tienen asignada una persona específicamente dedicada a su desempeño, por haber sido reactivado el consorcio recientemente desde un estado de liquidación, sin que se haya nombrado nuevo director-gerente. En este supuesto, los estatutos del consorcio prevén que asuma esas funciones directivas y ejecutivas el presidente del consejo de administración y del consorcio (artículo 19, epígrafe i), quien, por razón del nombramiento efectuado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de agosto de 2017 (B.O.C.M. número 183, de 3 de agosto de 2017), es el titular de la Viceconsejería competente en materia de urbanismo, lo que suscita de nuevo una situación de dedicación forzosamente parcial dada la posición institucional de esta persona.

Aun en el caso de que, tal y como está previsto, se produzca el nombramiento de director gerente y dicha gerencia recaiga sobre un funcionario de la Comunidad de Madrid, asesor técnico de la Dirección General de Suelo, éste prestará sus servicios con dedicación parcial y, en su condición de director-gerente, se dedicará a las funciones directivas y ejecutivas enumeradas en el artículo 21 de los estatutos del consorcio.

Por tanto, dada la complejidad técnica y la dedicación necesaria para llevar a cabo las prestaciones incluidas en el presente contrato, el consorcio no dispone de los medios propios necesarios para elaborar por sí mismo y con la debida dedicación la mejor propuesta o propuestas de ordenación urbanística que pueda dar lugar posteriormente a la redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés, o instrumento urbanístico pertinente según la legislación urbanística en vigor, para la ordenación urbanística sostenible e innovadora del futuro ámbito a desarrollar por el consorcio urbanístico.

Cabe considerar que la prestación de estos servicios requiere una dedicación de personal técnico especializado cuya dotación por el consorcio no tendría justificación desde el punto de vista económico por su elevado coste en relación con la satisfacción de una necesidad puntual en el cumplimiento de la misión del consorcio de desarrollar urbanísticamente ese ámbito territorial.

Además, una hipotética contratación de personal especializado para la prestación de estos servicios estaría sujeta al criterio general de satisfacción de las necesidades de personal de los consorcios mediante funcionarios y trabajadores de las Administraciones participantes, que se establece en el artículo 121 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, y quedaría condicionada a la obtención de una autorización de contratación conforme a los criterios e instrucciones de la Administración de adscripción, según se dispone en la normativa presupuestaria (en la actualidad, disposición adicional 11ª de la Ley 6/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2026).

Por tanto, al carecer el consorcio de los medios necesarios para satisfacer eficazmente las necesidades descritas, conviene promover un concurso de proyectos de urbanismo con intervención de jurado para seleccionar la mejor propuesta o propuestas de ordenación urbanística que pueda dar lugar a la adjudicación posterior, mediante procedimiento negociado sin publicidad, de una prestación de servicios de carácter puntual.

#### **D. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER**

La reactivación del consorcio acordada el día 27 de febrero de 2025 implica que, cuando tengan efectividad los estatutos reformados mediante su aprobación por cada ente consorciado y posterior publicación oficial, el organismo deberá dedicarse al desarrollo urbanístico de los terrenos de su nuevo ámbito de actuación.

No obstante, ya el artículo 1º de los estatutos actualmente vigentes prevé la posibilidad de ampliar el ámbito de actuación del consorcio más allá del ámbito del PAU "Leganés Norte" pues, según dicho artículo, se constituye el consorcio urbanístico "Leganés Norte" para el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados al Norte del municipio de Leganés, que coincide con el ámbito del PAU "Leganés Norte", así como de cuantos otros terrenos dentro del término municipal se señalen.

Para el desarrollo urbanístico del nuevo ámbito de actuación del consorcio es precisa la redacción de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo que establezcan la ordenación urbanística general y pormenorizada de dicho ámbito.

Por otra parte, de acuerdo a los nuevos estatutos y en consonancia con la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid para el período de 2023 a 2030, aprobada mediante Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (B.O.C.M. nº 12, de 15 de enero de 2024), se pretende que dicho desarrollo urbanístico en ciernes se lleve a cabo cumpliendo los mejores criterios actuales de sostenibilidad ambiental, económica y social.

Para ello, en este tiempo intermedio antes de la aprobación por cada ente consorciado de los estatutos reformados y posterior publicación, entre las actividades preparatorias del desarrollo urbanístico de los nuevos terrenos se considera aconsejable licitar un concurso de proyectos de urbanismo que permita seleccionar una o varias propuestas urbanísticas de gran calidad, que plasmen en su diseño las estrategias y criterios técnicos de sostenibilidad e innovación más propicios para el desarrollo



urbanístico de los nuevos terrenos de responsabilidad del consorcio y que pueda dar lugar, en su caso, a la posterior contratación al equipo ganador o, en el supuesto de que se declaren varios ganadores, a uno de ellos, tras el correspondiente procedimiento negociado, de la redacción del instrumento de planeamiento necesario para establecer la ordenación urbanística general y pormenorizada del nuevo ámbito de desarrollo. Se considera que el instrumento de planeamiento más propicio para este fin será una modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés, o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor.

La elección del procedimiento del concurso de proyectos, conforme al apartado 3 del artículo 183 de la Ley de Contratos del Sector Público, se debe a que el contrato ulterior de servicios está encaminado a la obtención de proyectos de urbanismo que revisten complejidad y que precisan de una especial respuesta desde la sostenibilidad y la innovación a los condicionantes técnicos, medioambientales, paisajísticos, urbanísticos y técnicos existentes, en aras a obtener prestaciones de gran calidad.

En este sentido, es de precisar que la mencionada Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid para el período de 2023 a 2030 planifica un marco de actuación concebido como guía para poderes públicos, empresas y particulares, orientado a garantizar una transición ordenada de determinados procesos productivos hacia un modelo bajo en emisiones de carbono. Esta estrategia se plasma en una serie de objetivos que pretenden, conjuntamente, impulsar la eficiencia energética y el autoconsumo renovable, contribuir a la disponibilidad, seguridad y calidad energéticas, promover el crecimiento de las energías renovables en la región, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminantes atmosféricos, avanzar en la adaptación a las potenciales amenazas climáticas y, de manera transversal, favorecer la concienciación hacia una economía descarbonizada que mantenga y mejore su potencial de crecimiento sostenible. De acuerdo con esta orientación de política medioambiental, los estatutos reformados del consorcio prevén que este promueva *"la sostenibilidad ambiental, tanto del desarrollo urbanístico y ejecución de las obras de urbanización, como en las edificaciones que se vayan a instalar, con el fin de obtener un balance neutro en huella de carbono"*, y específicamente le encomiendan promover en su ámbito las medidas previstas en la estrategia ambiental vigente.

Ahora bien, la satisfacción de estas necesidades implica disponer de unos medios de producción que exceden de lo que es razonable que organice el consorcio con medios propios y personal permanente, conforme se ha razonado *supra* en el informe de insuficiencia de medios.

Así pues, careciendo el consorcio de los medios necesarios para satisfacer eficazmente las necesidades descritas, es el objeto del presente procedimiento la selección de la mejor propuesta o propuestas de ordenación urbanística a través de un concurso de proyectos de urbanismo que pueda dar lugar a la adjudicación posterior, mediante procedimiento negociado sin publicidad, de la prestación de los servicios de redacción y apoyo en la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento

más adecuado para la ordenación urbanística general y pormenorizada del nuevo ámbito a desarrollar.

## **E. BASES DEL CONCURSO**

### **I. Prestaciones**

Los licitadores elaborarán y presentarán de forma anónima una propuesta urbanística, o idea directriz a nivel de anteproyecto, con un nivel de definición suficiente para que pueda ser evaluada y comparada conforme a los criterios establecidos en el pliego del concurso.

Por tanto, la prestación esencial del contrato es proveer al consorcio de una propuesta urbanística, o idea directriz a nivel de anteproyecto, de gran calidad, que plasme en su diseño las estrategias y criterios técnicos de sostenibilidad e innovación más propicios para el desarrollo urbanístico de los nuevos terrenos de responsabilidad del consorcio, con un nivel de definición suficiente para que, mediante la intervención de un jurado, las propuestas presentadas puedan evaluarse y compararse conforme a los criterios establecidos en el pliego del concurso.

### **II. Posibilidad de adjudicar un contrato ulterior de servicios de urbanismo**

Conforme al artículo 168.d) de la Ley de Contratos del Sector Público, el concurso de proyectos podrá dar lugar, en su caso, a la posterior adjudicación al ganador del concurso o, en el supuesto de que se declaren varios ganadores, a uno de ellos, tras la instrucción de un procedimiento de contratación negociado sin publicidad en cuyas negociaciones todos ellos serán invitados a participar, de la redacción y apoyo en la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento necesario para establecer la ordenación urbanística general y pormenorizada del nuevo ámbito de desarrollo, que se estima será una modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés, o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor.

Dicha adjudicación no tendrá carácter automático y quedará condicionada a que el adjudicatario acredite el cumplimiento de los requisitos de capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar exigidos en los pliegos, así como a la adecuación técnica y viabilidad de la propuesta presentada y los resultados de las negociaciones.

### **III. Codificación del objeto**

El objeto del contrato conforme a la nomenclatura del Vocabulario Común de Contratos en la Unión Europea (Common Procurement Vocabulary, CPV), establecida en el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de noviembre de 2002 (con sus modificaciones posteriores), se corresponde con la siguiente codificación:

- Código principal: 71 (Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección); grupo 714 (Servicios de planificación urbana y de arquitectura paisajística); clase 7141; (Servicios de Urbanismo). Vocabulario suplementario:

sección D (General, administración; grupo A (Atributos generales y de administración); subdivisión DA30-1 (Asesoramiento).

Justificación de la nomenclatura CPV: Dado que las prestaciones cuya ejecución se articula mediante el presente expediente comprenden, la obtención de propuestas urbanísticas a nivel de anteproyecto de gran calidad, que plasmen en su diseño las estrategias y criterios técnicos de sostenibilidad e innovación más adecuados para el desarrollo del nuevo ámbito del consorcio, la codificación principal que corresponde con el objeto del contrato es la relativa a los servicios de urbanismo (clase 7141).

El código de los servicios, tanto en la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2025), aprobada mediante Real Decreto 10/2025, de 14 de enero, cuanto en la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Unión Europea (Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne, NACE, Rev. 2.1), establecida en el Reglamento Delegado (UE) 2023/137 de la Comisión de 10 de octubre de 2022, es el siguiente:

- Sección N: Actividades profesionales, científicas y técnicas. División 71: Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos. Grupo 711: Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico. Clase 7111: Servicios técnicos de arquitectura.

El código de los servicios en la clasificación estadística de productos por actividades en la Unión Europea (CPA 2.1) establecida en el Reglamento (CE) nº 451/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008 (con sus modificaciones posteriores), es el siguiente:

- Sección M: Actividades profesionales, científicas y técnicas. División 71: Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos. Grupo 711: Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico. Clase 7111: Servicios técnicos de arquitectura. Categoría 71113: Servicios de ordenación urbana y del suelo. Subcategoría 711131: Servicios de planificación urbana.

El código de los servicios conforme a la clasificación estadística Código normalizado de productos y servicios de las Naciones Unidas (United Nations Standard Products and Services Code, UNSPSC), es el siguiente:

- Segmento 93: Politics and Civic Affairs Services [*Servicios Políticos y de Asuntos Cívicos*] Familia 9314: Community and social services [*Servicios comunitarios y sociales*]. Clase 931420: Urban development [*Desarrollo urbano*]. Producto 93142001: Urban development planning services [*Servicios de planificación de la ordenación urbana*]; Producto 93142009: Urban project or program administration or management services [*Servicios de administración o gestión de proyectos o programas urbanos*].

Dado que no se conoce traducción oficial española de esta clasificación, los códigos se expresan en el idioma original, seguidos de traducción oficiosa.

El código de los servicios en la clasificación estadística de productos por naturaleza de las Naciones Unidas (Central Product Classification, CPC 2.1), es el siguiente:

- Código principal: Sección 8: Business and production services [*Servicios de negocios y de producción*]. División 83: Professional, technical and business services (except research, development, legal and accounting services) [*Servicios profesionales, científicos y técnicos (excepto los servicios de investigación, jurídicos y de contabilidad)*]. Grupo 832: Architectural services, urban and land planning and landscape architectural services [*Servicios de arquitectura, paisajismo, planeamiento urbano y ordenación territorial*]. Clase 8322: Urban and land Planning Services [*Servicios de planeamiento urbano y territorial*].

Dado que no se conoce traducción oficial española de esta clasificación, los códigos se expresan en el idioma original, seguidos de traducción oficiosa.

El código de la unidad territorial de ubicación del lugar de prestación de los servicios en la nomenclatura estadística común de unidades territoriales en la Unión Europea (Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques, NUTS) establecida en el Reglamento (CE) nº 1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003, es el siguiente:

- Nivel 1: ES3 (Comunidad de Madrid). Nivel 2: ES30 (Comunidad de Madrid). Nivel 3: ES300 (Madrid).

#### IV. Lotes

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, no procede la división en lotes del contrato, al constituir sus prestaciones una unidad funcional, técnica e intelectual inseparable.

El objeto del contrato comprende la entrega de la mejor propuesta o propuestas de ordenación urbanística sostenible e innovadora de unos terrenos a incluir en el ámbito de actuación del consorcio, mediante la convocatoria de un concurso de proyectos de urbanismo. El concurso podrá dar lugar, en su caso, a la adjudicación posterior, al ganador o ganadores, mediante procedimiento negociado sin publicidad, de un contrato de servicios consistente en la redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor. Todas estas prestaciones están intrínsecamente vinculadas y requerirán una dirección técnica unitaria y una responsabilidad profesional integrada. La eventual división en lotes dificultaría la coherencia entre la propuesta urbanística seleccionada y su plasmación en el instrumento de planeamiento objeto del contrato de servicios posterior, comprometería la adecuada coordinación entre los distintos documentos que lo integran y podría afectar a la correcta tramitación administrativa del procedimiento, al exigir una interlocución técnica única ante las Administraciones competentes.

En consecuencia, el contrato se configura como un lote único, al considerarse que su división comprometería la adecuada ejecución desde el punto de vista técnico y funcional.

#### V. Programa de trabajo

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no ha lugar a la presentación de programa de trabajo conforme a lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

#### VI. Tratamiento de datos personales

El objeto del contrato no comporta la comunicación de datos personales. En todo caso, el contratista queda obligado al cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (especialmente las obligaciones que se establecen en su artículo 28 para los encargados del tratamiento de datos), el Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, y la restante normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

#### VII. Condiciones especiales de ejecución

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no ha lugar a la inclusión en el pliego de la contratación ninguna condición especial de ejecución.

#### VIII. Cesión del contrato y subcontratación

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no procede ceder a terceros los derechos y obligaciones dimanantes del contrato.

Por el mismo motivo, el contratista no podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación.

#### IX. Comprobaciones de la calidad

Tendrá la condición de responsable del contrato, a título de facultativo de la Administración director del servicio y de representante del órgano de contratación durante la ejecución del contrato, el director-gerente del consorcio.

La comprobación de la calidad de las prestaciones realizadas se entenderá acreditada mediante el informe del jurado con la clasificación de los proyectos por los méritos de cada uno, junto con sus observaciones y, en su caso, la decisión definitiva del jurado, a que se refieren los apartados 5 y 8 del artículo 187 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no ha lugar a ulterior recepción de los trabajos.

#### X. Penalidades específicas

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no ha lugar al establecimiento de penalidades por incumplimiento.

### F. PLAZO

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, se entenderá como plazo de ejecución del contrato el de presentación de las propuestas, sin que proceda el establecimiento de plazo de garantía.

### G. PRESUPUESTO

#### I. Valor estimado del contrato

Conforme al artículo 101.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, el valor estimado del contrato asciende a **521.618,07 €**.

El valor estimado del contrato se ha calculado conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 183.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, incluyendo tanto los eventuales premios a los participantes y las dietas al jurado como el valor estimado del ulterior contrato de servicios que pudiera adjudicarse posteriormente para redacción y apoyo en la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento necesario para la ordenación urbanística general y pormenorizada.

En el marco del concurso de proyectos, se contempla en primer lugar el pago de contraprestaciones económicas a las tres mejores propuestas en concepto de gastos por elaboración de propuestas y por la entrega de las mismas y su puesta a disposición del consorcio, así como dos accésits honoríficos. El importe máximo de los premios asciende a **30.000 euros** sin IVA (36.300 euros con IVA incluido), con arreglo al siguiente desglose:

Primer premio (ganador) 15.000 euros (IVA no incluido).

Segundo premio 10.000 euros (IVA no incluido).

Tercer premio 5.000 euros (IVA no incluido).

Primer accésit sin contraprestación económica.

Segundo accésit sin contraprestación económica.

En segundo lugar, se contemplan dietas a los miembros del jurado por un importe máximo de **2.000,00 euros**.

Por su parte, el estimado del posterior contrato de servicios de redacción del instrumento de planeamiento, documento medioambiental y su tramitación es de **504.618,07 euros**.

No obstante, para el cálculo del valor estimado total del contrato se descuenta el importe del primer premio, de 15.000 euros, ya que tendrá carácter de entrega a cuenta de los honorarios correspondientes a la redacción del instrumento de planeamiento, en caso de que el premiado resulte finalmente adjudicatario del contrato de servicios tras el ulterior procedimiento negociado sin publicidad.

De este modo, el valor estimado se desglosa conforme a la tabla siguiente:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Premios                             | 30.000,00         |
| Dietas al jurado                    | 2.000,00          |
| Honorario redacción de planeamiento | 504.618,07        |
| Deducción primer premio             | -15.000,00        |
| <b>Valor estimado del contrato</b>  | <b>521.618,07</b> |

Método de cálculo aplicado para determinar el valor estimado: además de los importes previstos en concepto de premios a los ganadores del concurso y dietas para los miembros del jurado, para un mejor cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, en la determinación del valor estimado del posterior contrato de servicios que pudiera adjudicarse para redacción y tramitación del instrumento de ordenación urbanística general y pormenorizada, se ha utilizado en la medida de lo posible una metodología basada en la identificación de componentes de la prestación y la determinación de sus costes a partir de unidades de ejecución o unidades de tiempo, análoga a la establecida en los artículos 130 y 131 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los proyectos de obra pública.

Para ello, se ha considerado que el objeto del contrato ulterior que está previsto adjudicar comprenderá los trabajos necesarios para la redacción completa del instrumento de planeamiento y su tramitación administrativa hasta su aprobación definitiva, incluyendo las siguientes tareas principales:

- La redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana del ámbito o del instrumento urbanístico pertinente según la legislación urbanística en vigor para establecer la ordenación urbanística general y pormenorizada del nuevo ámbito de desarrollo en consonancia con la propuesta urbanística que resulte seleccionada tras el correspondiente procedimiento negociado.
- La preparación y entrega de la documentación necesaria para la aprobación inicial, provisional y definitiva del planeamiento urbanístico, o tramitación administrativa establecida por la legislación urbanística en vigor, incluyendo las respuestas a los informes sectoriales y alegaciones.
- La redacción de todos los documentos requeridos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o legislación medio ambiental en vigor, así como su tramitación administrativa.

- La asistencia técnica durante toda la tramitación administrativa, sectorial y ambiental, hasta la resolución definitiva del instrumento de planeamiento, lo que incluirá la realización de cuantos trabajos y estudios sean precisos para perfeccionar el conjunto de documentos o proyectos requeridos para el mismo, ajustándose a las previsiones y, en su caso, requerimientos del planeamiento y a la normativa vigente de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal.

De este modo, para el cálculo de los costes directos e indirectos de este futuro contrato y otros gastos eventuales, se han tomado en consideración como variables de cálculo principalmente los costes salariales de los profesionales que se prevé que integren los medios personales adscritos a la ejecución del mismo, los cuales serán los siguientes:

- Un/a profesional con titulación académica de arquitecto o ingeniero de caminos, canales y puertos, o titulación superior de máster con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos (10) años y que cuente con la experiencia profesional de participación directa y relevante como redactor de al menos:
  - Un instrumento de planeamiento general o
  - Dos instrumentos de planeamiento urbanístico de alcance estructurante y/o pormenorizado en ámbitos de superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup>.

Asumirá la función de director del equipo.

- Un/a ingeniero agrónomo, de montes, graduado en ciencias ambientales, graduado en biología o técnico especialista con atribuciones profesionales equivalentes en medio ambiente para la redacción del instrumento medio ambiental, con al menos cinco (5) años de experiencia profesional en redacción de documentos de evaluación ambiental y que cuente con la experiencia profesional de participación directa y relevante como redactor de al menos:
  - Un documento ambiental en el marco de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica relativo a un plan o programa en municipios con una población de derecho igual o superior a 25.000 habitantes o bien para un ámbito de superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup>.
- Un/a arquitecto urbanista o profesional con titulación superior de máster con atribuciones profesionales equivalentes en la materia con tres (3) años de experiencia demostrable en la redacción de instrumentos de ordenación urbanística de uso residencial y/o de proyectos de edificación de uso residencial.
- Un/a ingeniero superior de caminos, canales y puertos, ingeniero civil, grado o titulación académica equivalente, con más de cinco (5) años de experiencia profesional demostrable en planificación, diseño y ejecución de infraestructuras urbanas (redes urbanas entre ellas, de drenaje y saneamiento y movilidad).
- Un/a arquitecto, arquitecto paisajista, ingeniero agrónomo, científico medioambiental u otro o técnico especialista con atribuciones profesionales



equivalentes con al menos tres (3) años de experiencia demostrable en paisajismo, infraestructura verde, espacio público.

- Un/a ingeniero de la energía, o titulación con atribuciones profesionales equivalentes, con tres (3) años de experiencia profesional demostrable en sostenibilidad y eficiencia energética.
- Un/a licenciado/ graduado en derecho o titulación académica equivalente, con más de tres (3) años de experiencia profesional demostrable en la redacción de instrumentos de planeamiento y su tramitación urbanística.
- Un/a profesional con titulación académica de economista, o bien ingeniero técnico industrial, arquitecto técnico u otra titulación equivalente, con tres (3) años de experiencia demostrable en estudio, planificación y estimación de costes.
- Un técnico/a, con experiencia demostrable en GIS (sistemas de información geográfica) en el ámbito de la redacción de instrumentos de planeamiento.

Salarios. Para la estimación del salario base anual de cada componente del equipo redactor de los trabajos se ha tomado como base de cálculo los importes para cada grupo profesional, según lo establecido en 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, publicadas mediante Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo en el Boletín Oficial del Estado número 73, de 23 de marzo de 2024. Para la estimación del plus de convenio a que se refiere el artículo 38 del convenio colectivo, se ha tomado como base de cálculo el importe de 2.493,50 € que se establece también en dichas tablas salariales para 2024.

IPC. Asimismo, se han contemplado los incrementos correspondientes a la variación del IPC interanual publicados por el Instituto Nacional de Estadística para calcular las cuantías actualizadas al año 2026 para los salarios previstos en el citado Convenio. En previsión de la ejecución y duración del contrato a lo largo de las anualidades siguientes, se ha contemplado a su vez un incremento medio para las anualidades 2027, 2028 y 2029. El Convenio de referencia define en su artículo 33, punto 2, los intervalos de incremento que se deben aplicar a las tablas salariales, según intervalos de variación anual del IPC. La variación del IPC en los dos años anteriores a 2026 se encuentra en el intervalo 4, igual o superior a 2,50% e inferior a 3,50%, por lo que corresponde aplicar un incremento salarial del 2,30%. En previsión de que el contrato se extienda a lo largo de los años 2027, 2028 y 2029, se calcula que se aplica un incremento medio anual de dos veces el 2,3% para cada uno de esos años (1 vez en el año 2027, dos veces en el 2028, y tres en el 2029, que resulta una media anual de dos veces de aplicación del incremento del 2,3%).

Antigüedad. Dado que entre los requisitos que han de cumplir los medios personales que se prevé adscribir a la ejecución del contrato se exige una experiencia mínima de 10 años para el coordinador de los trabajos, de 5 años para un experto en redacción de documentos de evaluación ambiental y para un experto en planificación y diseño de infraestructuras, y de 3 años para el resto de profesionales de los que se prevé requerir

experiencia previa, se han contabilizado los correspondientes incrementos salariales por trienios, según lo previsto en el convenio colectivo.

Trienios. El conjunto de los costes salariales, incrementados por los correspondientes porcentajes reconocibles por trienios trabajados, en función de los perfiles de los profesionales que se prevé que integren los medios personales adscritos a la ejecución del futuro contrato y sumando asimismo los gastos de seguridad social, se obtienen los salarios anuales de cada profesional.

Seguridad Social. Los costes retributivos así calculados han sido incrementados, en concepto de cotizaciones al sistema de la Seguridad Social a cargo tanto del empleador como del trabajador conforme al artículo 145.1 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, en el porcentaje del 38,7%, formado por el sumatorio de:

- 28,3% de contingencias comunes (23,6% a cargo del empleador y 4,7% a cargo del trabajador).
- 1,65% de contingencias de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 122.Dos.2 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, en relación con la tarifa de primas incluida en la disposición adicional cuarta de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, y la codificación CNAE de los servicios (Clase 7141: Servicios de Urbanismo).
- 0,8% de Mecanismo Equidad Intergeneracional.
- 7,05% de Desempleo.
- 0,2% de FOGASA.
- y 0,7% de Formación Profesional.

#### Porcentaje de dedicación.

A los resultados anteriores se aplican los porcentajes de dedicación estimados para cada uno de los profesionales que se prevé que integren los medios personales adscritos a la ejecución del futuro contrato. Para determinar la dedicación temporal de los medios personales se ha tenido en cuenta que las prestaciones no presentan una intensidad homogénea a lo largo del plazo de ejecución. La elaboración del instrumento de planeamiento y de la documentación ambiental asociada exige una mayor concentración de recursos en las fases iniciales de análisis, diagnóstico, definición de la ordenación propuesta y estructuración técnica del documento, así como en los momentos de integración de informes sectoriales y adaptación a las determinaciones derivadas de la tramitación ambiental y urbanística. Por el contrario, durante los periodos intermedios vinculados a la tramitación administrativa del instrumento, la intensidad del trabajo técnico disminuye, centrando la dedicación en la atención a requerimientos, la elaboración de documentación complementaria, la introducción de ajustes derivados de informes preceptivos y el seguimiento del procedimiento hasta su aprobación definitiva.

Finalmente, la fase de cierre del proceso requiere nuevamente una mayor dedicación para la incorporación de las determinaciones finales, la elaboración del documento refundido y la preparación de la documentación necesaria para su publicación y entrada en vigor.

De este modo, el valor estimado se ha calculado a partir de una dedicación temporal de los profesionales adscritos a la ejecución del contrato con sendas dedicaciones específicas medias sobre la jornada completa de trabajo para cada uno de ellos, como se puede ver en la siguiente tabla (dividida en dos imágenes).

| MEDIOS ADSCRITOS                                       | titulación mínima nivel | €/mes | €/año    | € plus convenio | € total anual | s/ ipc 2024 Δ2,3% | s/ ipc 2025 Δ2,3% | salario base 2026 |           |  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------|----------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|--|
| 1. Responsable/Coordinador                             | grado+master            | 1     | 1.869,33 | 26.170,62       | 2.493,50      | 28.664,12         | 659,27            | 674,44            | 29.997,83 |  |
| 2. Proyectista Evaluación Ambiental                    | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 3. Proyectista Urbanismo+Vivienda                      | grado+master            | 1     | 1.869,33 | 26.170,62       | 2.493,50      | 28.664,12         | 659,27            | 674,44            | 29.997,83 |  |
| 4. Proyectista Infraestructuras Urbanas                | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 5. Proyectista Paisaje, Infraestructura Verde, Espacio | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 6. Proyectista Sostenibilidad, Eficiencia Energética   | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 7. Licenciado Derecho experto en urbanismo             | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 8. Especialista planificación y costes                 | grado                   | 2     | 1.409,34 | 19.730,76       | 2.493,50      | 22.224,26         | 511,16            | 522,91            | 23.258,33 |  |
| 9. Técnico GIS                                         | delineante              | 4     | 1.245,94 | 17.443,16       | 2.493,50      | 19.936,66         | 458,54            | 469,09            | 20.864,29 |  |
|                                                        |                         |       |          |                 |               |                   |                   |                   |           |  |

| MEDIOS ADSCRITOS                                       | incremento salarial  |      |            |               | Seg. Soc. 38,7% | TOTAL     | % DEDICACIÓN |                           |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------|------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|---------------------------|
|                                                        | ipc 27/28/29 Δ2x2,3% | años | 5% trienio | € total anual |                 |           |              |                           |
| 1. Responsable/Coordinador                             | 1.379,90             | 10   | 4.499,67   | 35.877,41     | 13.884,56       | 49.761,97 | 33,00        | 16.421,45                 |
| 2. Proyectista Evaluación Ambiental                    | 1.069,88             | 5    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 33,00        | 11.667,55                 |
| 3. Proyectista Urbanismo+Vivienda                      | 1.379,90             | 3    | 1.499,89   | 32.877,62     | 12.723,64       | 45.601,27 | 40,00        | 18.240,51                 |
| 4. Proyectista Infraestructuras Urbanas                | 1.069,88             | 5    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 33,00        | 11.667,55                 |
| 5. Proyectista Paisaje, Infraestructura Verde, Espacio | 1.069,88             | 3    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 33,00        | 11.667,55                 |
| 6. Proyectista Sostenibilidad, Eficiencia Energética   | 1.069,88             | 3    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 40,00        | 14.142,48                 |
| 7. Licenciado Derecho experto en urbanismo             | 1.069,88             | 3    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 25,00        | 8.839,05                  |
| 8. Especialista planificación y costes                 | 1.069,88             | 3    | 1.162,92   | 25.491,13     | 9.865,07        | 35.356,20 | 25,00        | 8.839,05                  |
| 9. Técnico GIS                                         | 959,76               | 0    | 0,00       | 21.824,05     | 8.445,91        | 30.269,96 | 85,00        | 25.729,46                 |
|                                                        |                      |      |            |               |                 |           |              | 127.214,64 cuantía anual  |
|                                                        |                      |      |            |               |                 |           |              | 10.601,22 cuantía mensual |
|                                                        |                      |      |            |               |                 |           |              | 424.048,79 TOTAL 40 meses |

Los costes directos determinados como se detalla en el texto y la tabla previos, se deben incrementar en un 6% correspondiente al beneficio industrial y en un 13% correspondiente a gastos generales, porcentajes análogos a los establecidos en el artículo 130 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

|                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Costes salariales                                                                            | 424.048,79        |
| <b>Subtotal costes directos</b>                                                              | <b>424.048,79</b> |
| Gastos generales de empresa (13%)                                                            | 55.126,34         |
| Beneficio industrial de empresa (6%)                                                         | 25.442,93         |
| <b>Subtotal costes indirectos</b>                                                            | <b>80.569,27</b>  |
| <b>Honorarios del posterior contrato de servicios redacción de planeamiento (sin I.V.A.)</b> | <b>504.618,07</b> |

## II. Presupuesto base de licitación

El presupuesto base de licitación del concurso de proyectos asciende a **38.720€**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Contratos del Sector Público, se indica a continuación el desglose de los costes directos e indirectos y otros gastos calculados para la determinación del presupuesto base de licitación del contrato. La desagregación se ha realizado a partir de los costes correspondientes a las contraprestaciones a los ganadores y de las dietas al jurado, resultando el siguiente presupuesto base de licitación:

| <b>Presupuesto base de licitación del concurso de proyectos</b> | <b>Importe (€)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Importe de los premios                                          | 30.000,00          |
| Importe de las dietas para el jurado                            | 2.000,00           |
| Impuesto sobre el valor añadido (21%)                           | 6.720,00           |
| <b>Presupuesto base de licitación del concurso de proyectos</b> | <b>38.720,00</b>   |

## III. Existencia de crédito y tesorería

Las obligaciones económicas del contrato se abonarán con cargo a la consignación presupuestaria en la cuenta de pérdidas y ganancias, agrupación Otros gastos de explotación, grupo Servicios exteriores, cuenta Servicios de profesionales independientes. El presupuesto del consorcio está integrado en los presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para 2026.

El consorcio dispone de tesorería suficiente para abordar los gastos a los que se refiere este contrato, que se financiará con recursos propios.

## H. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

### I. Forma de adjudicación

En virtud de lo dispuesto en el artículo 76.4.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los consorcios urbanísticos adjudicarán sus contratos mediante procedimientos que garanticen la concurrencia y la selección conforme a criterios de capacidad técnica y solvencia económica.

En el presente caso, la adjudicación se articulará mediante un concurso de proyectos con intervención de jurado, conforme a lo previsto en los artículos 183 a 187 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El procedimiento se configura conforme a lo dispuesto en el artículo 183.2.b) de la citada Ley, al preverse que, como consecuencia del fallo del jurado, podrá adjudicarse mediante procedimiento negociado sin publicidad al amparo del artículo 168.d) de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato de servicios consistente en la redacción y tramitación del instrumento de planeamiento y del documento ambiental correspondiente.

Por tanto, en primer lugar, mediante un **concurso de proyectos** con intervención de jurado se seleccionará, entre las propuestas presentadas de forma anónima, la o las propuestas que resulten de mayor calidad técnica conforme a los criterios establecidos en las bases del concurso.

El concurso se tramitará en régimen de libre concurrencia, sin limitación del número de participantes que cumplan los requisitos de capacidad y solvencia establecidos en los pliegos.

Posteriormente, como consecuencia del fallo del jurado, y previa verificación del cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos, el órgano de contratación podrá tramitar un procedimiento negociado sin publicidad con el ganador o, en su caso de pluralidad, con todos los ganadores del concurso, conforme al artículo 168.d) de la Ley 9/2017, con el fin de adjudicar el contrato de servicios correspondiente a la redacción y tramitación del instrumento de planeamiento.

En el supuesto de que el jurado declarase la existencia de varios ganadores, el órgano de contratación invitará a todos ellos a participar en la negociación, en los términos previstos en el citado artículo 168.d) de la Ley 9/2017.

Dicha adjudicación no tendrá carácter automático y quedará condicionada a la adecuación técnica y viabilidad de la propuesta, así como al cumplimiento de los requisitos legales exigibles.

El concurso de proyectos está sujeto a regulación armonizada, conforme a los artículos 19.1, 22.1.b) y 183.4 de la Ley 9/2017, al superar su valor estimado el umbral establecido para los contratos de servicios, habiéndose calculado dicho valor conforme a lo dispuesto en el artículo 101 y en el artículo 183.4 de la citada Ley, incluyendo tanto el importe del contrato susceptible de adjudicación posterior como el importe total de los premios previstos.

En consecuencia, el anuncio de licitación será objeto de publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea y el plazo para la presentación de propuestas no podrá ser inferior a treinta (30) días contados desde la fecha de envío del anuncio de licitación a la Oficina de Publicaciones de la Unión Europea. No obstante, el plazo concreto se fijará atendiendo a la complejidad técnica del objeto del concurso y a la necesidad de garantizar una adecuada preparación de las propuestas.

## II. Requisitos generales de solvencia

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 77.1.b) de la Ley de Contratos del Sector Público y 46 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, no cabe exigir clasificación del contratista para la ejecución del contrato; además, no es posible acreditar la solvencia mediante la posesión de una clasificación determinada puesto que el objeto del contrato no está incluido en el ámbito de ninguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello a los códigos CPV del contrato. En consecuencia, los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional necesaria para la ejecución del contrato mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos específicos:

### 1. Solvencia económica y financiera

Dado que la prestación esencial del contrato se agota en la entrega de la propuesta del licitador al concurso de proyectos, no ha lugar a la exigencia de solvencia económica y financiera.

### 2. Solvencia profesional

Se entenderá acreditada por la firma de la propuesta por un profesional competente, que deberá estar en posesión del título de arquitecto o el de ingeniero de caminos, canales y puertos, o titulación superior de máster con atribuciones profesionales equivalentes en la materia.

## III. Criterios de valoración de las propuestas:

Para la selección de los trabajos premiados, el Jurado, conforme a lo dispuesto en el artículo 384.3 de la LCSP, valorará las propuestas presentadas, teniendo en cuenta la calidad de las mismas y sus valores técnicos, funcionales, urbanísticos, medioambientales y culturales.

De forma específica, las propuestas se valorarán con el desglose y ponderación que se especifica a continuación:

### A. Calidad conceptual y urbanística global (15 puntos)

- Calidad conceptual y técnica de la propuesta urbanística como respuesta a los objetivos de sostenibilidad ambiental, social, económica e innovación para el nuevo desarrollo urbanístico.
- Sensibilidad y correcta interpretación de las singularidades físicas, territoriales y sociales del emplazamiento.

- Inserción general en el entorno: modelo territorial y urbanístico en coherencia con el plan general de ordenación urbana, inserción en la ordenación urbanística de escala municipal y supramunicipal, en la trama urbana, en su conexión con los sistemas generales y supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y espacios libres, Integración paisajística y ambiental.
  - Adecuación y coherencia con el marco normativo y planeamiento vigente.
  - Calidad gráfica y claridad de la propuesta.
- B. Calidad de la respuesta a las condiciones de accesibilidad, movilidad, conectividad del ámbito tanto interior como en relación a su entorno, al municipio y al área metropolitana (15 puntos)
- Fomento de la movilidad sostenible.
  - Mejora e integración en su entorno de la movilidad peatonal y ciclista.
  - Potenciación de la red de transporte público.
  - Conectividad interna y externa. Conectividad local y metropolitana: ciudad de los 15 minutos – región de los 45 minutos
  - Consideración de las necesidades de movilidad y del impacto de la población residente futura sobre las infraestructuras de movilidad.
  - Mitigación y superación del efecto barrera de las infraestructuras urbanas.
- C. Calidad de la respuesta a los condicionales ambientales del ámbito (20 puntos)
- Puesta en valor del sistema supramunicipal de espacios libres del arroyo Butarque como corredor ambiental.
  - Integración ambiental, encaje y coherencia de la propuesta urbanística en relación con su entorno natural. Coordinación con los proyectos Arco Verde y Bosque Metropolitano.
  - Compromiso con la sostenibilidad ambiental, incorporando criterios de eficiencia energética, mitigación y adaptación al cambio climático, gestión responsable de recursos, protección de la biodiversidad y mejora de la calidad ambiental urbana.
  - Aplicación de principios urbanísticos bioclimáticos, sistemas pasivos de adaptación al clima: orientación, atención a los vientos dominantes, consideración del soleamiento, mitigación del efecto isla de calor, mantenimiento de la capacidad de infiltración del suelo en compatibilidad con el desarrollo urbanístico (permeabilidad de pavimentos, cuidado del sustrato-
  - Consideración del tratamiento de protección acústica y mitigación del efecto barrera de las infraestructuras circundantes.
  - Potenciación de la biodiversidad.
  - Adaptación a la topografía y a la geomorfología.
  - Respuesta a los objetivos de descarbonización.
  - Alineación con el marco de evaluación ambiental estratégica. Reducción de los efectos negativos sobre el entorno.

- Consideración de las diversas afecciones del ámbito: dominio público hidráulico, servidumbre aérea, carreteras, conexión de saneamiento.
- Consideración de la calidad del aire, calidad del suelo.

**D. Calidad de la respuesta a las condiciones de identidad urbana y sostenibilidad social (15 puntos)**

- Identidad urbana: encaje y coherencia de la propuesta en relación con el contexto patrimonial, cultural, histórico y demográfico.
- Oportunidades a incorporar a la propuesta urbanística para fomentar el arraigo, cohesión social y continuidad histórica.
- Fomento de la participación ciudadana, comunicación y difusión a lo largo del proceso de desarrollo urbano.
- Fomento de la inclusión social: mezcla de usos, variedad tipológica, inserción del terciario y los servicios en la trama urbana
- Compacidad urbana.

**E. Calidad de las infraestructuras y redes infraestructurales (15 puntos)**

- Consecución a través de la ordenación urbana de la materialización de los objetivos de la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid 2023-2030 y un modelo bajo en emisiones de carbono:
  - Impulsar la eficiencia energética y el autoconsumo renovable.
  - Contribuir a la disponibilidad, seguridad y calidad energéticas.
  - Promover el crecimiento de las energías renovables en la región.
  - Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminantes atmosféricos.
  - Avanzar en la adaptación a las potenciales amenazas climáticas.
  - Favorecer la concienciación hacia una economía descarbonizada que mantenga y mejore su potencial de crecimiento sostenible.
- Alineación con los objetivos de sostenibilidad de los estatutos reformados del consorcio para promover la sostenibilidad ambiental, con el fin de obtener un balance neutro en huella de carbono. El planeamiento deberá prever y fomentar que a lo largo de las siguientes fases de urbanización, gestión y edificación se promuevan y puedan implementarse los siguientes objetivos y técnicas de sostenibilidad:
  - La satisfacción de la demanda térmica mediante la utilización de técnicas eficientes y con baja huella de carbono, con la posibilidad de instalar una red de frío-calor en el ámbito, la electrificación de la demanda térmica de los edificios, etc.
  - La generación renovable de energía eléctrica tanto en el espacio público del sector, como en las edificaciones que se puedan construir, que permitan alcanzar un balance neutro en carbono incorporando energía con garantía de origen 100% renovable.
  - La utilización de movilidad sostenible mediante:



- Un transporte público 0 emisiones.
  - Utilización de vehículos de recogida de residuos 0 emisiones y/o recogida de residuos mediante sistemas neumáticos.
  - El fomento de la utilización de vehículos privados eléctricos.
  - La implantación de estaciones públicas de carga de vehículos eléctricos e implantación de puntos de carga en las edificaciones.
  - La potenciación de la movilidad peatonal y ciclista, con carriles-bici y centros de aparcamientos de bicicletas, etc.
  - La utilización de infraestructuras verdes y azules mediante:
    - La utilización de agua regenerada, no solo para riego de zonas verdes públicas y privadas o baldeo de calles, sino también para su uso doméstico, promoviendo las instalaciones de regeneración en los edificios.
    - La implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).
    - La naturalización de edificios añadiendo elementos vegetales en los edificios que fomenten el confort térmico y bioclimático y, asimismo, sirvan como elementos de captura de carbono, etc.
  - La urbanización y edificación utilizando técnicas y materiales que impliquen una menor emisión de carbono en origen, como, por ejemplo, los que tenga un alto contenido reciclado y bio-materiales.
  - Que, en la fase de diseño de la urbanización, se tengan en consideración factores destinados a la optimización del uso de la misma para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y por tanto su huella de carbono, incluyendo entre ellos:
    - El desarrollo y preservación de sumideros de carbono.
    - La limitación en lo posible de la artificialización del suelo, previendo, por ejemplo, estacionamientos a varias alturas para ocupar una superficie menor en planta.
    - La creación de espacios de usos mixtos que reduzcan las distancias a recorrer de forma cotidiana y favorezcan, por tanto, el uso de formas de movilidad descarbonizada.
  - Previsión en el planeamiento de la inclusión de estimaciones de huella de carbono y análisis de ciclo de vida en los proyectos de urbanización y edificación que se realicen en el ámbito, incluyendo en ellos un capítulo de cálculo emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), tanto las incorporadas en el proceso de fabricación, como las requeridas en su posterior fase de operación y que pueda eventualmente utilizarse en la baremación de las propuestas que deban ser evaluadas para cada uno de ellos.
  - Respuesta a los condicionantes de inserción en la trama infraestructural.
- F. Innovación y aportación estratégica (10 puntos)

- Carácter innovador.
- Capacidad de respuesta integral a los retos urbanos actuales y futuros.
- Aplicación de principios de nuevos modelos de ciudad.
- Aplicación de enfoques que aporten valor añadido al municipio en relación con su integración territorial y en el área metropolitana.

G. Viabilidad técnica, temporal y económica de la propuesta (10 puntos)

- Programación temporal estimativa del desarrollo.
- Consideración de un posible desarrollo por fases autónomas capaces de generar ciudad.
- Nivel de detalle del contenido técnico de la propuesta a nivel de estudio previo o anteproyecto.
- Nivel de cumplimiento de parámetros urbanísticos, recomendaciones y especificaciones técnicas.
- Análisis preliminar del cumplimiento de las exigencias normativas básicas.
- Estudio preliminar de viabilidad económica. Racionalidad de costes y cargas urbanísticas.
- Capacidad de tramitación futura.
- Coherencia entre diagnóstico y propuesta.

Valoración total **100 puntos**

El Jurado, sobre una valoración total de 100 puntos, ponderará los criterios anteriores en cada uno de los trabajos.

IV. Composición del Jurado.

La composición del Jurado será la siguiente:

Presidente:

- Designado por el órgano de contratación (a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte).

Secretario del Jurado

- Designado por el órgano de contratación (a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte).

Vocales:

- 1 arquitecto con competencias en planeamiento urbanístico a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte.
- 1 ingeniero de caminos, canales y puertos con competencias en planeamiento e infraestructuras urbanas a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte.

- 1 técnico especialista en materia de evaluación ambiental, a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte.
- 1 especialista en sostenibilidad, a propuesta del consorcio urbanístico Leganés Norte.
- Un arquitecto o ingeniero de caminos, canales y puertos, a propuesta del Ayuntamiento de Leganés.
- 1 arquitecto a propuesta del Colegio Oficial Arquitectos de Madrid.
- 1 ingeniero de caminos, canales y puertos a propuesta de la Demarcación de Madrid del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

El órgano de contratación solicitará a los organismos correspondientes el nombramiento de arquitectos/ingenieros/técnicos de reconocido prestigio como miembros del Jurado.

## **I. TÍTULO COMPETENCIAL**

Conforme a lo expuesto, procede la emisión de una resolución por la que se disponga, en las condiciones expresadas, la incoación de un procedimiento de contratación pública administrativa típica de servicios de urbanismo mediante concurso de proyectos con intervención de jurado para la obtención de la mejor propuesta o propuestas urbanísticas para el desarrollo sostenible de los terrenos del nuevo ámbito «Puerta de Madrid», previéndose la eventual contratación ulterior de los servicios de redacción y apoyo en la tramitación de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leganés o instrumento urbanístico pertinente según la legislación en vigor, mediante un ulterior procedimiento negociado sin publicidad con al ganador o ganadores del concurso de proyectos.

La resolución incluye todo el contenido normativamente previsto para la memoria de las contrataciones públicas administrativas típicas en los artículos 28 y 116.1 de la Ley de Contratos del Sector Público y 73.2 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, la necesidad del contrato para el cumplimiento y realización de los fines institucionales, determinando con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades administrativas y la directa, clara y proporcional idoneidad del objeto del contrato para satisfacerlas, y las características e importe calculado de las prestaciones, valorando la incorporación de consideraciones sociales, medioambientales y de innovación como aspectos positivos y promoviendo la participación de la pequeña y mediana empresa y el acceso sin coste a la información. Junto a este contenido mínimo se considera conveniente recoger también, por motivos de gobernanza, el conjunto de decisiones de oportunidad más relevantes del procedimiento, que, en puridad, deben quedar reservadas al órgano de contratación conforme a la ley: elección del procedimiento de licitación, requisitos de participación, criterios de solvencia y de adjudicación y condiciones especiales de ejecución del contrato, valor estimado con indicación de todos los conceptos que lo integran, informe de insuficiencia de medios al tratarse de un contrato de servicios y decisión de no dividir en lotes el contrato (artículo 116.4 de la ley). Adicionalmente se han incluido, por los

misimos motivos de gobernanza, las decisiones de oportunidad que afectan al contenido de los pliegos conforme a los artículos 122 de la ley y 67 del reglamento: codificación del objeto del contrato en las clasificaciones CNAE y CPV (a las que se han añadido las clasificaciones NACE y CPA para facilitar la licitación y las clasificaciones UNSPSC y CPC al haber utilizado como requisito de solvencia profesional la relación de servicios de similar naturaleza que el objeto del contrato); grupo, subgrupo y categoría de clasificación; derechos y obligaciones de las partes; lugar de entrega del servicio; cesión del contrato y subcontratación; sistema de determinación del precio; existencia de crédito; régimen de pagos; plazo de duración y prórroga; exención de programa de trabajo; criterios para la determinación de ofertas anormales; condiciones especiales de ejecución; causas especiales de resolución; penalidades; comprobación de la calidad periódicas y al tiempo de la recepción del contrato y plazo de garantía. Asimismo, incluye el contenido normativamente previsto para las bases del concurso: cantidad fija que se abonará en concepto de premios o de compensación por los gastos (artículo 184.2 de la ley); criterios de limitación del número de participantes (artículo 185.2); designación de los miembros del jurado (artículo 187.1). No se incluye en el expediente pliego de prescripciones técnicas de la ejecución del contrato porque la propia naturaleza del concurso de proyectos determina que las prestaciones contractuales se cumplan con la propia presentación de las propuestas ganadoras. Todo ello sin perjuicio de que los documentos finales de la contratación que se aprueben tras la tramitación del procedimiento, puedan incorporar variaciones en alguna de estas decisiones cuando así lo requiera el cumplimiento de normas, los principios de buena administración o la atención de circunstancias sobrevenidas.

La potestad de acordar el inicio de un procedimiento de contratación corresponde al órgano de contratación, conforme a los artículos 116.1 de la Ley de Contratos del Sector Público y 73.1 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El órgano de contratación del Consorcio Urbanístico Leganés Norte es el consejo de administración, en ejercicio de la potestad de acordar la celebración de toda clase de contratos que le confiere el artículo 14.d) de los estatutos.

La instrucción del procedimiento de contratación compete al director-gerente del consorcio en ejercicio de su función genérica de gestionar la ejecución de todos los asuntos encomendados o en curso, sometiéndolos a aprobación cuando hayan de generar vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye en el epígrafe g) del artículo 21 de los estatutos, y la específica de ejecutar los acuerdos del consejo de administración, que se le atribuye en el epígrafe a) del mismo. Sin perjuicio de las atribuciones del director-gerente, la tramitación del procedimiento de contratación podrá realizarse a través de la unidad administrativa de la Comunidad de Madrid Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo, en ejercicio de las funciones de apoyo a la contratación de consorcios urbanísticos que derivan de lo dispuesto en el epígrafe p) del artículo 6.2 del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración por unanimidad de los presentes y representados

### **ACUERDA**

**PRIMERO:** Acordar el inicio del procedimiento de contratación pública administrativa típica de servicios de urbanismo mediante concurso de proyectos con intervención de jurado para la obtención de propuestas urbanísticas de ordenación sostenible e innovadora de unos terrenos a incluir en el ámbito de actuación del Consorcio Urbanístico Leganés Norte («Puerta de Madrid»), expediente LGN\_2026\_CS\_02, sujeto a regulación armonizada.

**SEGUNDO:** Ordenar la remisión del expediente de contratación a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid para que, en el marco del convenio suscrito para la prestación de servicios de asistencia jurídica al consorcio, emita el preceptivo informe al pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación que contenga las bases del concurso.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa a tenor de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad Madrid, en relación con el artículo 22 de los estatutos del consorcio, y frente al mismo cabe interponer recurso de reposición ante el consejo de administración en el plazo de un mes, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir."

Y para que así conste, expido la presente Certificación con anterioridad a la aprobación del acta, y con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCÍA GONZÁLEZ RAFAEL  
Fecha: 2026.03.05 18:12

Firmado digitalmente por: GARCÍA MUÑOZ MARÍA DEL CARMEN  
Fecha: 2026.03.04 14:45