AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
02 SET. 2016
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

# PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA L DEL SECTOR 13 C CON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA PARA JÓVENES.

## ARTICULO Nº 1. OBJETO.

Constituye el objeto del presente pliego, la regulación de las condiciones técnicas para la ENAJENACIÓN, mediante procedimiento abierto, de la parcela L del sector 13 C de Alcalá de Henares para la construcción de viviendas de protección pública en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes.

## ARTICULO Nº 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.

La parcela L objeto de licitación pertenece al Sector 13 C de Alcalá de Henares.
Inscripción registral: Tomo 3898 Libro 362 Folio 178 Finca 25922
Referencia catastral: 0426818VK7802N0001YD

Situación urbanística:

1.- Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares en el ámbito de Suelo Urbano denominado P-13-C segunda fase

Figura Resolución de 15 de Marzo de 2.007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se hace pública la Orden 542/2007 relativa a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares en el ámbito de Suelo Urbano denominado P-13-C segunda fase.

La documentación relativa a este apartado figura en el siguiente itinerario de internet:
Excmo Ayto de Alcalá de Henares → Contenidos → Urbanismo, Vivienda e infraestructuras → Modificaciones Plan General de Ordenación Urbana → P 13C Fase 2.

Anexo I Resolución de 15 de Marzo de 2.007.

2.- Plan Parcial de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C.

Plan Parcial de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C aprobado definitivamente en fecha 15 de Abril de 2.008.

La documentación relativa a este apartado figura en el siguiente itinerario de internet:
Excmo Ayto de Alcalá de Henares → Contenidos → Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras → Planeamiento de desarrollo → 13-C Polígono. Plan Parcial Fase II.

Anexo II Documentación de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C
.- Plano P-02. Parcelación.
.- Plano P-03. Alineaciones y rasantes.
.- Condiciones de uso y ordenanzas particulares.

3.- Proyecto de compensación.

El Proyecto de Compensación de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C fue aprobado definitivamente en fecha 04 de Noviembre de 2.008.

Anexo III Ficha de la parcela incluida en el Proyecto de Compensación.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

02 SET. 2016

4.- Condiciones para la protección del patrimonio arqueológico:

Según las Normas Urbanísticas del PGOU la finca objeto de actuación se encuentra incluida en Zona de interés arqueológico Tipo C por lo que resulta de aplicación el artículo 5.19.12 de dichas Normas.

Igualmente, en el apartado 1.2.2.2 y en el 4.1. de de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C se indica que, según escrito de la DG de Patrimonio Histórico de fecha 31 de Enero de 2.006, se establece la obligatoriedad de efectuar un Estudio Arqueológico previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de los terrenos.

Anexo IV Extracto de plano nº 177. Área de interés arqueológico Tipo C.

5.- Se incluyen también los siguientes anexos:

Anexo V Ficha de patrimonio municipal de suelo.
Anexo VI Nota simple del Registro de la Propiedad nº 4 de Alcalá de Henares.

La parcela se encuentra libre de cargas, entre ellas la de urbanización, gravámenes y ocupantes.

**ARTICULO Nº 3. DETERMINACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN SOBRE LA PARCELA.**

Las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación a la Parcela L son los correspondientes a la ordenanza RC Residencial Colectivo del Plan Parcial de la Modificación Fase II del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C aprobado definitivamente en fecha 15 de Abril de 2.008.

En cuanto al número de viviendas previstas, en la "Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares en el ámbito de Suelo Urbano denominado P-13-C segunda fase" se indica en el punto 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN que "Considerando la banda de aprovechamiento lucrativo para la Fase II prevista en Convenio, el suelo destinado a Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler dispondría de una edificabilidad que permitiría la creación de 68 a 85 viviendas de las características adecuadas al fin que se pretende".

Las superficies máximas y mínimas de las viviendas son las que figuran en la Orden Ministerial de 20 de Mayo de 1.969 de viviendas de protección oficial; Decreto 74/2009, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid y sus sucesivas modificaciones, teniendo en cuenta su tipología de viviendas de protección pública en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes.

**ARTICULO Nº 4. PRECIO DE VENTA.**

1. Con fecha 03 de Agosto de 2.016 se ha emitido informe relativo a la valoración de la parcela L del Sector 13 C.

2. El precio de venta de la parcela asciende a 1.801.960´83 – UN MILLON OCHOCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO- que se corresponden a 1.489.223´83 Euros de base imponible más 312.737´00 Euros en concepto de IVA.

3. El precio expresado es el único posible y preceptivo, sin que sea admisible la licitación al alza o a la baja, por lo que quedarán descalificadas aquellas propuestas que no respeten esta condición.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
02 SET. 2016

**ARTICULO Nº 5. CONDICIONES DE ADJUDICACION Y VENTA.**

1. La adjudicación y venta, se realiza en el concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable, que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas, de protección del patrimonio arqueológico o de cualquier otro tipo que pudieran encarecer la construcción.

2. A estos efectos las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación de la parcela aparecen indicadas en los anexos citados anteriormente. En el supuesto de que aparecieran posibles desviaciones, éstas no serán impugnables ni quebrantarán el principio de establecido de venta a "cuerpo cierto" debiendo observarse siempre las limitaciones establecidas que constan en dichos documentos.

3. Se establece la obligación de destinar la parcela exclusivamente a la construcción de viviendas de protección oficial y anejos derivados del programa de vivienda colectiva en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes.

4. Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos derivados de la adjudicación tales como escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, tasas, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el periodo de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo de las obras; los de elaboración de los Proyectos técnicos (básico, ejecución...), Plan de Seguridad y Salud; los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente; los de tramitación y legalización de las conexiones a acometidas de agua, energía eléctrica, gas...; los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa; así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes.

5. Con el fin de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta o alquiler de las viviendas sujetas e este régimen de protección pública se considera indispensable la calificación provisional y definitiva de la promoción como de Protección Oficial.

**ARTICULO Nº 6. CONSULTAS.**

a) Consultas técnicas:
   Desde el día siguiente a su publicación en el correspondiente boletín oficial se habilitará un plazo hasta el séptimo día anterior al que finalice el plazo de presentación de ofertas para que los interesados puedan realizar consultas de carácter exclusivamente técnico.
   Cada interesado podrá realizar cuantas consultas considere oportuno.
   Cada consulta técnica deberá realizarse de modo independiente y deberá estar dirigida al correo electrónico consultastecnicasparcelaL@ayto-alcaladehenares.es cumplimentando el modelo establecido en el anexo VII y remitiéndolo en formato pdf.

b) Respuesta a las consultas técnicas realizadas:
   Exclusivamente todos los enunciados y respuestas a las consultas técnicas efectuadas serán publicados en el Perfil del Contratante de la web del Excmo Ayto de Alcalá de Henares en el plazo de tiempo más breve posible desde la fecha de finalización del plazo



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

para efectuar consultas técnicas para que todos los potenciales proponentes, hayan o no hayan efectuado consultas técnicas, puedan conocer el alcance de las mismas.

**ARTICULO Nº 7. SOLVENCIA TÉCNICA.**

La solvencia técnica de los licitadores deberá ser acreditada por los siguientes medios:

.- Relación de promociones finalizadas en los cinco años naturales inmediatamente anteriores a la fecha de aprobación de estos Pliegos.
El número total de las viviendas incluidas en estas promociones deberá ser superior a cinco veces el de viviendas de la parcela en licitación (tomando como referencia el valor intermedio aproximado de 76 viviendas), esto es, 380 viviendas.
Deberá aportarse la siguiente relación de documentos para cada una de las promociones:

.- Certificado final de obras de construcción, emitido por el Arquitecto Director de obra y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
.- Licencia municipal de primera ocupación.
.- Calificación provisional y/o definitiva de las viviendas.
.- Número de viviendas.
.- Localización.
.- Régimen al que se hubieran acogido.

En caso de que los licitadores solo hayan actuado en calidad de gestores de promociones para terceras personas deberán aportar los mismos documentos relacionados anteriormente incorporando además los contratos que hubieran regido la relación entre las empresas, en los que conste la asunción de todas las actividades de control de la construcción, financiación, comercialización y/o promoción de viviendas.

Todo ello conforme al Art 79 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

**ARTICULO Nº 8. DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.**

Tomando como referencia el contenido del Proyecto indicado en el Anejo I (Contenido del Proyecto) del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y, en función de las particularidades de la licitación a efectuar, se considera que los proponente deben presentar un Proyecto Técnico con el siguiente contenido:

*1. Memoria descriptiva. Tamaño DIN A4.*

| | |
|---|---|
| 1.1 Agentes | Promotor, proyectista, otros técnicos intervinientes |
| 1.2 Información previa | Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso. Alineaciones y rasantes existentes. |
| 1.3 Descripción del proyecto | Descripción general del conjunto, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos... Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, ordenanzas municipales... Tabla comparativa con justificación pormenorizada de las determinaciones y parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación con respecto al objeto proyectado: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, número de plazas de garaje, número de trasteros, locales, superficies útiles y construidas de las viviendas, tipología y número de viviendas... |



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

| | |
|---|---|
| | Descripción de la geometría del edificio, volumen, accesos, evacuación... |
| | Análisis de alineaciones y rasantes en relación al objeto proyectado. |
| 1.4 Prestaciones del edificio | Requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones |

*2. Memoria constructiva. Tamaño DIN A4.*

| | |
|---|---|
| 2.1 Sustentación del edificio | Justificación de las características del suelo observadas mediante inspección ocular y antecedentes de la zona y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación. |
| | Descripción general de los materiales que configuran cimentación, estructura portante, estructura horizontal... |
| 2.2 Sistema estructural | Datos e hipótesis de partida, características de los materiales... |
| 2.3 Sistema envolvente | Definición constructiva de los distintos sistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua, aislamiento... |
| 2.4 Sistema de compartimentación | Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego, aislamiento acústico... |
| 2.5 Sistemas de acabados | Características y prescripciones técnicas. |
| 2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones | Se indicarán los datos de partida y los objetivos a cumplir de cada uno de los sistemas siguientes: |
| | 1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte vertical, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc. |
| | 2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, ahorro de energía, incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica, otras energías renovables... |
| 2.7 Equipamiento | Definición de aseos, cocinas, lavaderos, locales en su caso, etc. |

*3. Cumplimiento del CTE. Justificación de las prestaciones del edificio en relación a los requisitos básicos y a las exigencias básicas del CTE. Tamaño DIN A4.*

Se prestará especial y se justificarán pormenorizadamente los apartados de Seguridad en caso de incendio y de Seguridad de utilización y accesibilidad

*4.- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones. Tamaño DIN A4.*

| | |
|---|---|
| Eficiencia energética | Previsión de la Calificación de la eficiencia energética del conjunto a edificar (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios). |
| Plan de etapas | Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste de todas las certificaciones de obra, de carácter mensual y acumulado. |

*5. Documentación gráfica. Tamaño DIN A2.*



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

02 SET. 2016

| | |
|---|---|
| Plano de situación | Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico |
| Plano de emplazamiento | Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc. |
| Plantas generales | Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. |
| Planos de cubiertas | Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc. |
| Alzados y secciones | Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales. |
| Planos de CTE DB SI | Justificación de su cumplimiento. |
| Planos de CTE DB SUA | Justificación de su cumplimiento. |
| Plano Vistas en 3D | 4 vistas en 3D, color. |

*6. Presupuesto. Tamaño DIN A4.*

| | |
|---|---|
| Presupuesto aproximado | Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.<br>Deberá incluir capítulos relativos a seguridad y salud, gestión de residuos y control de calidad. |

*7. Otros documentos. Tamaño DIN A4.*

.- Separata relativa al comportamiento bioclimático de las viviendas (Orientación, iluminación y ventilación natural de las estancias) y del conjunto edificado (reducción radiación solar directa, ventilaciones cruzadas, brise solleil, lamas, cornisas en voladizo, factor de forma...).
.- Separata relativa a las mejoras de eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con ahorro energético –envolvente, vidriería, aumento de la eficiencia energética y de la vida útil de los emisores-, ahorro hídrico –inodoros de descarga y media descarga-, calidad acústica y optimización del mantenimiento, durabilidad, uso y tratamiento de cubierta (solarium, cubierta vegetal...)... con relación a las exigencias establecidas en el CTE y resto de normativa de aplicación.
.- Separata relativa al Grado de Industrialización y/o prefabricación de sistemas constructivos

El Proyecto Técnico se presentará en formato papel (2 ejemplares) y en formato cd (2 ejemplares) con ficheros en Word, Excel, Autocad 2009 o formatos equivalentes.

**ARTÍCULO Nº 9.- URBANIZACIÓN.**

La parcela se enajenará excluida de los gastos de urbanización del sector, respondiendo el Excmo Ayto de cuantos gastos ordinarios demande la urbanización del sector hasta el momento de su recepción en relación a este Pliego.
En el momento de la recepción de las obras de urbanización del sector la parcela dispondrá de accesos peatonales y rodados, encintado de aceras, acometidas de instalaciones y conexión a red de saneamiento municipal...
En todo caso, el adjudicatario deberá realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de obras de la edificación residencial, así como realizar a su cargo las conexiones provisionales y definitivas de las redes que afecten a la parcela.

**ARTICULO Nº 10.- PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA PARCELA A FAVOR DEL ADJUDICATARIO.**



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

02 SET. 2016

La disponibilidad física de la parcela a favor del adjudicatario se realizará en el momento de la firma del contrato.

El acceso a la parcela para la realización de todos aquellos ensayos, pruebas... que deban ser realizados por el adjudicatario para la redacción del Proyecto de Ejecución y durante la ejecución de las obras se realizará a través de la urbanización interior del sector 13C, si ésta estuviera recepcionada, o a través de la parcela H de propiedad municipal, para lo que el Excmo Ayuntamiento posibilitaría la apertura de una zona especifica de paso según las necesidades que exponga el adjudicatario y a su coste.

**ARTÍCULO Nº 11.- CALENDARIO PREVISTO DE LA ACTUACIÓN.**

1.- Presentación del Proyecto de Ejecución en un plazo máximo de 12 semanas a contar desde la fecha de firma del contrato. El Proyecto de Ejecución debe desarrollar el Proyecto técnico entregado en la fase de licitación.
Una vez presentado deberán atenderse, en su caso, los requerimientos, solicitudes.....de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro organismo dentro del plazo que para cada caso se indique con el fin de obtener, a su tiempo, la licencia de primera ocupación y de funcionamiento según la Ordenanza reguladora del Ejercicio de Actividades Económicas de Alcalá de Henares a la que estaría sometido, entre otros, el garaje.

2.- Comenzar las obras dentro del plazo de 8 semanas a partir de la obtención de la Licencia Municipal de obras.

3.- Concluir las obras y solicitar la licencia de primera ocupación dentro del plazo de 20 meses a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo o inicio de obra.

De cara a la obtención de la licencia de obras, el adjudicatario deberá presentar al Excmo. Ayuntamiento Alcalá de Henares tres ejemplares del Proyecto Ejecución, a fin de que se compruebe por éste el cumplimiento en el citado Proyecto de las mejoras (eficiencia en los criterios de edificación sostenible, relacionadas con ahorro energético ahorro hídrico, calidad acústica y optimización del mantenimiento o de cualquier otro tipo) contenidos en la oferta del licitador, y en general, su adaptación a las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación contenidos en el Proyecto técnico presentado (edificabilidad, ocupación, usos, seguridad, habitabilidad...).

En el Proyecto de ejecución objeto de solicitud de Licencia de obras y con carácter previo al inicio de las obras el adjudicatario deberá comunicar al Excmo Ayto los siguientes extremos:

.- Designación de la Dirección de obra, dirección de ejecución de obra y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de obra, así como las variaciones que puedan producirse en las mismas.
.- Fecha prevista de inicio de las obras.
.- Si las obras van a ser ejecutadas por el adjudicatario deberá acreditarse la habilitación necesaria para el ejercicio de la actividad; si se encargan a un tercero deberá comunicarse dicho extremo así como el nombre de dicho tercero al Excmo Ayto.

**ARTÍCULO Nº 12.- COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO.**

Una vez se obtenga la correspondiente Licencia de obras, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el adjudicatario o su representación legal, el director de la obra y el Responsable del contrato extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.
El acta deberá recoger expresamente lo dispuesto en el artículo 140 del RGLCAP.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del responsable del contrato es de carácter positivo se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el adjudicatario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el Responsable de contrato consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma.

La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el adjudicatario por el hecho de suscribirla.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda.

**ARTÍCULO Nº 13.- RELACIONES VALORADAS DE OBRA. CERTIFICACIONES.**

Los plazos parciales que se fijen en el programa de trabajo que forma parte del Proyecto Técnico presentado en la documentación objeto de adjudicación se entenderán integrantes del contrato a los efectos legales pertinentes.

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo por parte del adjudicatario se presentará durante los diez primeros diez días de cada mes en el Registro del Excmo Ayto -dirigido al Responsable del contrato- la correspondiente certificación y relación valorada a origen, visada, de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

Estas relaciones valoradas mensuales y la certificación que se corresponda con cada una de ellas constituyen un mero instrumento de control de la ejecución del contrato por parte de la Administración y no implican aceptación o recepción de la obra que figure incluida en dichas relaciones valoradas y certificación.

En el supuesto de resolución del contrato durante la fase de construcción de las obras la Dirección Facultativa procederá a emitir una certificación relativa a la obra construida hasta ese momento.

**ARTÍCULO Nº 14.- RIESGO Y VENTURA.**

La construcción y, en su caso, explotación de la obra construida se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance establecido en la LCSP, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 225 de dicha ley.

El adjudicatario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos (gestión de residuos, conexión a acometidas...) con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas de aplicación.

**ARTICULO Nº 15.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.**

El Adjudicatario de la parcela vendrá obligado:

1) A dedicar la parcela a la construcción de viviendas en régimen de alquiler para jóvenes, servicios, instalaciones y anejos complementarios, incluidos en las normas de viviendas protegidas, y según lo previsto para cada una de ellas en los documentos de planeamiento.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

2) A cumplir las ordenanzas y normas urbanísticas contenidas en el planeamiento urbanístico.

3) Presentar en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid u organismo correspondiente, la solicitud de la Calificación Provisional de las viviendas, junto con toda la documentación necesaria a dicho fin en el plazo de cuatro meses a contar desde la firma de fecha del contrato. Deberá solicitar igualmente, en el momento oportuno y junto con la documentación correspondiente, la solicitud de calificación definitiva.

4) A finalizar las obras en el plazo máximo ofertado y establecido en el contrato.

5) La parcela adjudicada y su respectiva promoción, en su caso, no podrá ser transmitida globalmente más que a otras entidades que tengan el carácter y la condición del adjudicatario, y que obtengan además la previa autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento Alcalá de Henares. Se podrá autorizar dicha transmisión cuando el adquirente se subrogue en la plenitud de las relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario inicial, y cumpla a juicio de Excmo. Ayuntamiento Alcalá de Henares, con las condiciones de adjudicación.
Si se actuara sin la previa autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento Alcalá de Henares, el o los infractores no podrán oponer acciones o excepciones posesorias, a las que renuncian por la aceptación del presente Pliego.

6) El Proyecto de ejecución, y la posterior obra, no podrá rebasar el volumen edificable, ocupación, altura.... fijados para la parcela en los documentos de planeamiento, y deberá respetar el contenido del Proyecto de Urbanización del sector en relación a las infraestructuras generales de éste y cumplir los requisitos técnicamente preceptivos conforme a lo establecido en las Normas de la calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y, en general, en el resto de normativa técnica de aplicación.

8) El precio máximo de venta de las viviendas, garajes y otros anejos inseparables será el contenido en la oferta adjudicataria en función del porcentaje de baja ofertado con respecto al fijado en la calificación definitiva.
Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.

9) Destinar las viviendas a los solicitantes de vivienda con protección pública. En todo caso, el adjudicatario deberá comprobar que los solicitantes de viviendas designados reúnen los requisitos precisos conforme a la normativa aplicable.

10) Equipamiento: todas las cocinas se entregarán equipadas con armarios altos y bajos en su frente de mayor longitud. Se entregarán, igualmente, equipadas con cocina, hormo y campara extractora - todos con calificación energética clase A o superior- y fregadero.

11) Dar cumplimiento al régimen de garantías exigibles para las obras de edificación por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción contemplados en el art 19 de la Ley 38/99, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación.

12) Finalmente, el adjudicatario acepta y se obliga a observar las demás prescripciones y condiciones contenidas en el texto del Presente Pliego, así como las de la oferta por él presentada que, en su caso, resultó adjudicataria del concurso.

13) La entidad adjudicataria designará un representante, delegado o coordinador que será el único interlocutor ante el Excmo Ayto de Alcalá de Henares en relación con la licitación.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
02 SET. 2016
JUNTA GOBIERNO LOCAL

**ARTICULO Nº 16.- MEDIOS DE INFORMACIÓN Y CONTROL ESTABLECIDOS A FAVOR DEL EXCMO AYTO DE ALCALÁ DE HENARES.**

El Excmo Ayto podrá, en cualquier momento, requerir al adjudicatario la presentación, en el plazo máximo de 15 días, de cualquier información relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en los Pliegos, pudiendo instar ante los órganos competentes, la adopción de medidas tendentes a exigir dicho cumplimiento.

La información requerida podrá consistir, entre otros y sin carácter excluyente, en las medidas adoptadas para el correcto tratamiento de datos de carácter personal, en la presentación de listas de beneficiarios que resulten adjudicatarios de las viviendas, acreditaciones relativas al cumplimiento de los requisitos exigidos para tales beneficiarios o aportación de los contratos suscritos por ellos, marcha de la obra de edificación, controles técnicos efectuados...

**ARTICULO Nº 17.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

**I.- CRITERIOS NO VALORABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE UNA APLICACIÓN MATEMÁTICA:**

Puntuación máxima: 45 puntos.

Los siguientes apartados, deben configurar una respuesta global arquitectónica con el objetivo general de impulsar una promoción bajo el criterio de sostenibilidad, tanto en lo relativo al edificio en sí, como en lo concerniente a los espacios libres.

| | Concepto | Puntuación máxima |
|---|---|---|
| 1.- Del entorno | | |
| | Integración en la trama urbana, relación con las características urbanas del entorno y su adaptación al mismo. | 2 puntos |
| 2.- De la implantación del conjunto edificado | | |
| | Aprovechamiento del solar en relación con los parámetros urbanísticos de volumen y forma del edificio.<br>Implantación en la parcela. Relación entre superficie ocupada y superficie libre. | 2 puntos |
| 3.- Del edificio (hasta un máximo de 26 puntos) | | |
| | Separata relativa al Comportamiento bioclimático de las viviendas (Orientación, iluminación y ventilación natural de las estancias) y del conjunto edificado (reducción radiación solar directa, ventilaciones cruzadas, brise solleil, lamas, cornisas en voladizo, factor de forma...). | 10 puntos |
| | Separata relativa a las mejoras de eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con ahorro energético –envolvente, vidriería, aumento de la eficiencia energética y de la vida útil de los emisores-, ahorro hídrico –inodoros de descarga y media descarga-, calidad acústica y optimización del mantenimiento, durabilidad, uso y tratamiento de cubierta (solarium, cubierta vegetal...)... con relación a las exigencias establecidas en el CTE y resto de normativa de aplicación. | 8 puntos |
| | Separata relativa al Grado de Industrialización y/o prefabricación de sistemas constructivos. | 4 puntos |
| | Esquema de accesos, escaleras, ascensores, rampa, disposición de garajes y trasteros, previsión de cuartos de de instalaciones y de recogida de residuos y su ubicación... | 4 puntos |
| 4.- De la urbanización interior y espacios comunes: | | |
| | Instalaciones, servicios o equipamientos comunitarios: tratamiento de espacios libres comunes, zonas deportivas, juegos infantiles y/o de mayores, zonas | 9 puntos |



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

| | | |
|---|---|---|
| | ajardinadas, umbráculos, láminas de agua, mantenimiento, durabilidad. | |
| 5.- De las viviendas: (hasta un máximo de 6 puntos) | | |
| | Mantenimiento y durabilidad de los acabados. | 3 puntos |
| | Distribución interior, ubicación de las estancias diurnas-nocturnas... | 3 puntos |

**II.- CRITERIOS VALORABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE UNA APLICACIÓN MATEMÁTICA:**

Puntuación máxima: 105 puntos.

| | Concepto | Puntuación máxima |
|---|---|---|
| En cuanto a los plazos del proceso de edificación (hasta un máximo de 17 puntos). | | |
| 1. | Reducción de plazo de construcción de las obras<br>Por cada mes de reducción, hasta un máximo de 6 meses, se otorgarán dos puntos.<br>Se interpolará la puntuación a otorgar en función del periodo de baja ofertado mediante regla de tres directa. | 12 puntos. |
| 2. | Reducción de plazo para presentación del Proyecto de Ejecución.<br>Por cada semana de reducción, hasta un máximo de 6 semanas, se otorgará 0´5 puntos. | 3 puntos. |
| 3. | Reducción de plazo para el inicio de las obras una vez concedida Licencia de obras.<br>Por cada semana de reducción, hasta un máximo de 4 semanas, se otorgará 0´5 puntos. | 2 puntos. |
| En cuanto a la edificación (hasta un máximo de 37 puntos). | | |
| 4. | Construcción de uno o dos locales para el Excmo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de aprox 75 m2 cada uno, totalmente terminados.<br>El local o los locales será/n escriturado/s a nombre del Excmo Ayto de Alcalá de Henares. Por cada local se otorgarán 10 puntos, con un máximo de 20 puntos. | 20 puntos. |
| 5. | Garajes y trasteros. Dotación de estos elementos en un número superior al que figura en la Ordenanza de aplicación.<br>Por cada trastero y garaje en un número superior al que figura en la Ordenanza de aplicación se concederán 1 puntos, hasta un máximo de 12 puntos. | 12 puntos. |
| 6.- | Por la dotación para todas las cocinas de lavadora, frigorífico y lavavajillas de calificación energética clase A o superior. | 3 puntos. |
| 7.- | Por la dotación de un toma de teléfono y televisión en todas las estancias (cocina, salón y dormitorios) excluyendo baños, pasillos, vestíbulos... | 1 punto. |
| 8.- | Por el suministro e instalación de todas las puertas interiores de las viviendas con una anchura de paso interior libre superior a 0´80 m. | 1 punto. |
| Otros (hasta un máximo de 51 puntos). | | |
| 9.- | Contratación justificada por el adjudicatario de personal para el desarrollo del proceso (redacción de documentación técnica, gestión, comercialización, ejecución de obra...), con preferencia a empleados provenientes del paro de larga duración.<br>Por cada persona a contratar por un periodo igual o superior a un año se otorgará 1 punto, hasta un máximo de 20 puntos. | 20 puntos. |
| 10.- | Mejor precio final de venta de la vivienda.<br>Se establece un máximo de rebaja del 3% sobre el que se dará la máxima puntuación de 15 puntos, interpolando la puntuación en función del porcentaje de baja ofertado mediante regla de tres directa. | 15 puntos. |
| 11.- | Porcentaje de trabajadores con contrato indefinido de la plantilla, hasta un máximo de 6 puntos.<br>Si el % es igual o superior al 75% se otorgarán 6 puntos.<br>Si el % está comprendido entre el 50% y el 74´99 % se otorgarán 3 puntos. | 6 puntos. |



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

| | | |
|---|---|---|
| | Si el % está comprendido entre el 25 % y el 49´99 % se otorgará 1 punto.<br>Para el % inferior al 25% la puntuación se otorgará 0 puntos. | |
| 12.- | Extensión de los plazos de garantía contemplados en el art 19 de la Ley 38/99, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación.<br>Por cada año de extensión de todas las garantías se otorgará un punto, hasta un máximo de 5 puntos. | 5 puntos. |
| 13.- | Existencia de personas con diversidad funcional en la empresa adjudicataria en un porcentaje superior al legalmente establecido (2%, Art 42 RDL 1/2013 de 29 de Noviembre)<br>1 punto por cada persona existente por encima del número resultante –redondeado al entero superior- del porcentaje legalmente establecido (2%, Art 42 RDL 1/2013 de 29 de Noviembre), hasta un máximo de 5 puntos. | 5 puntos. |

En Alcalá de Henares a 29 de Agosto de 2.016.

Fdo. David Andrés.
Arquitecto Municipal.



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

**ANEXO VII.**
**CONSULTA TÉCNICA RELATIVA A LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA L DEL SECTOR 13 C CON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA PARA JÓVENES.**

Enviar este anexo VII al correo electrónico consultastecnicasparcelaL@ayto-alcaladehenares.es en formato PDF.

| | |
|---|---|
| Nombre y apellidos | |
| D.N.I. o equivalente | |
| Dirección | |
| Número de teléfono | |
| En representación de | |
| Dirección | |
| Enunciado de la Consulta técnica: | |
| | |

Fecha:
Firma:



Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es