EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
28 ABR 2017
Nº 1831
SALIDA
Servicios Técnicos Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Suelo
2017000706
ENTRADA - SALIDA
CONTRATACIÓN

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA P-2 DE LA UE-2A CON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

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 P-2 de la UE-2A de Alcalá de Henares para la construcción de viviendas de protección pública.

ARTICULO Nº 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.

Suelo Urbano
Plan Parcial de la UE- 2A
Ordenanza de aplicación: Residencial Colectiva Grado 1º

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

Superficie:	1.853 m2
Edificabilidad:	6.792 m2
Nº de viviendas:	97

ARTICULO Nº 4. PRECIO DE VENTA.

El precio de Licitación se fija en UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS (1.887.226,26 €), más TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS Y CINCUENTA Y UN CENTIMOS (396,317,51€) en concepto del IVA.

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 el anexo I. 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.

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. SOLVENCIA TÉCNICA.

Podrán concurrir a la presente licitación personas físicas o jurídicas, que posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa civil sobre capacidad de obrar para toda clase de contratos y en particular, para el contrato de compraventa, y que no se encuentren incursas en prohibiciones para contratar. La solvencia técnica de los licitadores quedará acreditada como mínimo mediante la presentación de una relación de promociones (al menos una) finalizadas de características similares o parecidas a las que son objeto de este pliego, en los cinco últimos años naturales aportando la siguiente documentación:
Para cada una de las promociones:

-Certificado Final de obras.

-Licencia Municipal de Primera Ocupación.

En el caso de promociones de viviendas acogidas a algún Régimen de Promoción Pública deberá presentar:

-Calificación Provisional y/o Definitiva.

-Situación y nº de viviendas.

En el caso de que los licitadores hayan actuado en calidad de gestores de promociones para terceras personas ó empresas, deberán aportar la misma documentación, relacionada, incorporando además los contratos que hubieran recogido con aquellas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Comprobación de Proyectos

ARTICULO Nº 7. DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.

1.- Anteproyecto compuesto por: Memoria Descriptiva y planos básicos de las plantas, alzados y secciones.

2.- Documento relativo al comportamiento bioclimático de las viviendas (iluminación, ventilación) y del conjunto edificado.

3.- Documento relativo a las mejoras de eficiencia relacionadas con ahorro energético, ahorro hidráulico, calidad acústica, tratamiento de cubierta.

4.-Documento relativo al Grado de Industrialización y/o prefabricación de sistemas constructivos.

Se presentará en formato DIN A-4.

ARTICULO Nº 8.- 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.

ARTICULO Nº 9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

CRÍTERIOS VALORABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE UNA APLICACIÓN MATEMÁTICA.

Máximo 80 puntos.

Cesión de una o dos viviendas para el Exmo Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
La vivienda o viviendas serán escrituradas a nombre del Exmo Ayuntamiento.

Por cada vivienda de dos dormitorios se otorgará	20 puntos
Por cada vivienda de tres dormitorios se otorgará	30 puntos
Por cada vivienda de cuatro dormitorios se otorgará	40 puntos

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos

CRITERIOS NO VALORABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE UNA APLICACIÓN MATEMÁTICA:

Puntuación máxima: 50

		Puntuación máxima
1.	Anteproyecto	17 puntos
2.	Documento relativo 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...).	15 puntos
3	Documento relativo a las mejoras de eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con ahorro energético-, ahorro hídrico -, calidad acústica y tratamiento de cubierta con relación a las exigencias establecidas en el CTE y resto de normativa de aplicación.	10 puntos
4.	Documento Relativo al grado de Industrialización o prefabricación del sistema constructivo	8 puntos

Alcalá de Henares, 28 de Abril de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO

Fdo.: Antonio Tornero

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Subsidiario de Proyectos

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
C/ESCRITORIOS, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES (MADRID) – Tf: 918883300

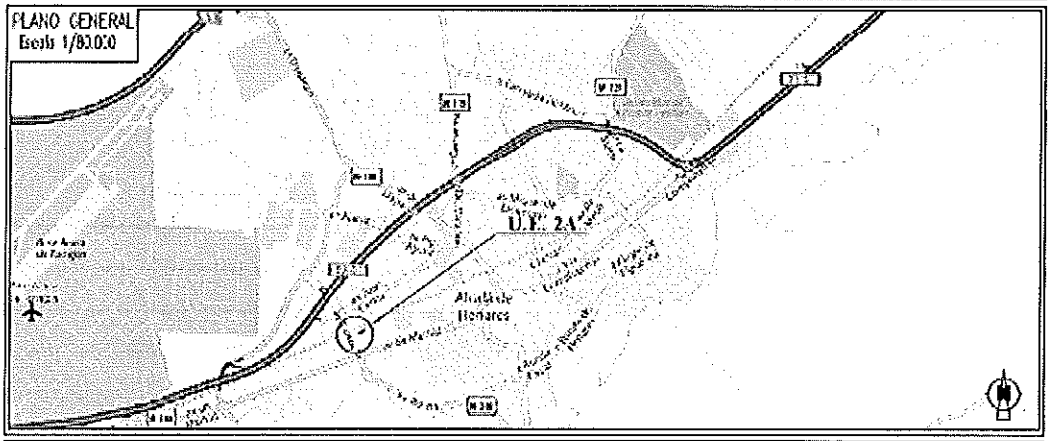
INVENTARIO MUNICIPAL DEL SUELO

U.E. 2A
Parcela: P-2

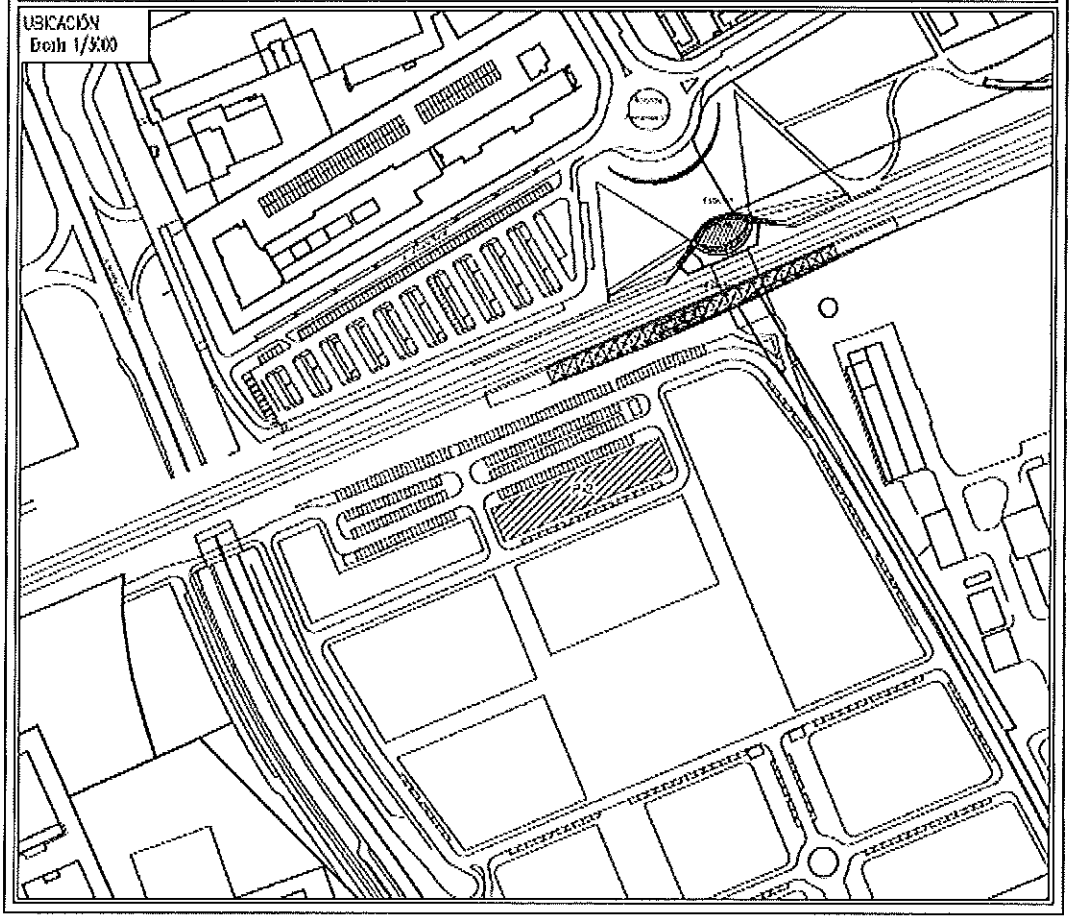
FICHA URBANÍSTICA
24/ABRIL/ 2012

001 Hoja 1/2

PLANO GENERAL
Escala 1/80.000



USICACIÓN
Escala 1/5.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
c/Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES (MADRID) – Tf. 91888330

INVENTARIO MUNICIPAL DEL SUELO

U.E. 2A
Parcela: P-2

FICHA URBANÍSTICA
24/ABRIL/ 2012

002 Fajo 2/2

ORDENANZA

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

- **SUPERFICIE** _____ 1,853 m2

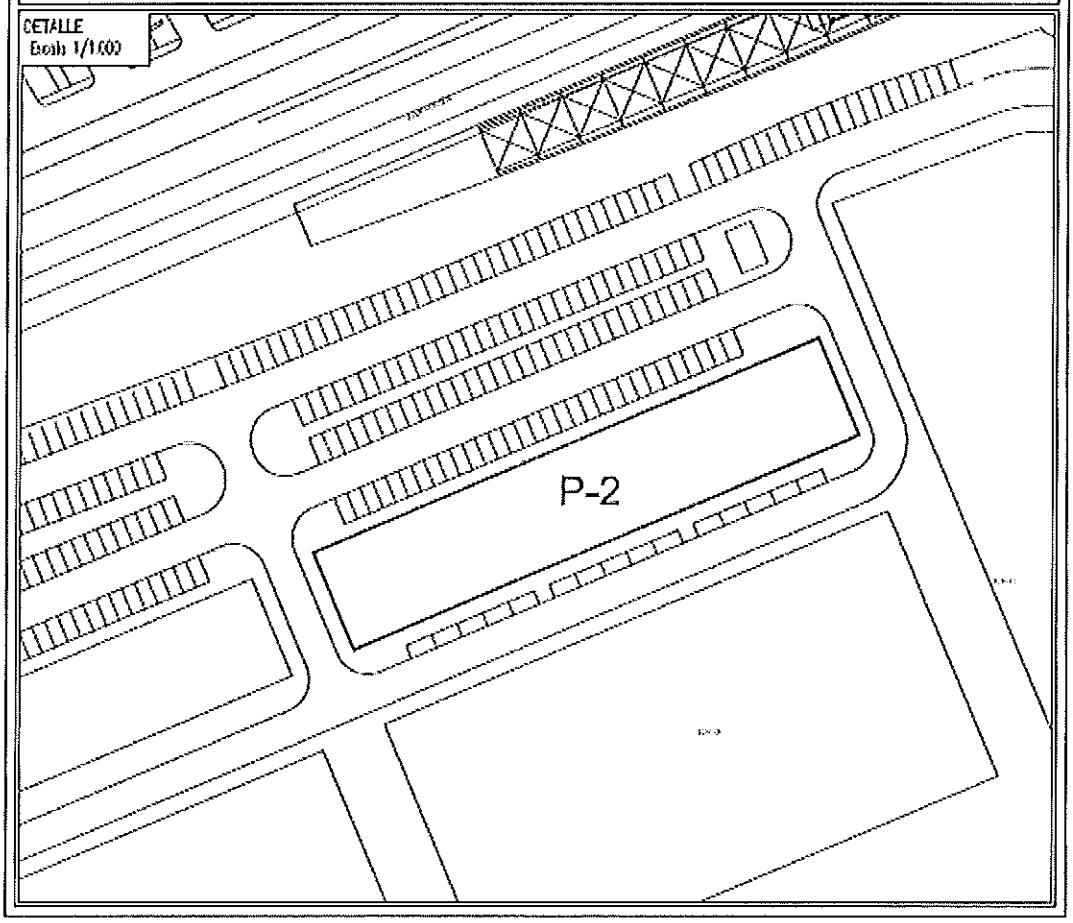
Origen:
Cesión del 10% del aprovechamiento.

Otros:

DATOS URBANÍSTICOS

- **ORDENANZA APLICACIÓN** _____ Residencial extensiva Grado 1º (VC-1º) del PPRI UE-2A.
- **EDIFICABILIDAD** _____ 6.792 m2s + 97 viviendas.
- **OCUPACIÓN MÁXIMA** _____ 95% del suelo de las parcelas netas.
- **ALTURA MÁXIMA** _____ 6 Plantas
  Por encima: Áticos, torreones escaleras etc. según PPRI.
- **ALINEACIONES Y RASANTES** _____ Definidas en plano O-10 PPRI UE-2A
- **RETRANQUEOS** _____ Según PPRI UE-2A
- **FRENTES PARCELA** _____ Según PPRI UE-2A
- **PARCELA MÍNIMA** _____ 500,00 m2

DETALLE
Escala 1/1.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
28 ABR 2017
Nº 1831/1832
SALIDA
Servicios Técnicos de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos
Nº 2017000708
ENTRADA - SALIDA
CONTRATACIÓN

REF AT/am

INFORME ADJUNTO AL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACION DE LAS PARCELA DE LA UE-2A PARCELA P-2 Y DE LA UE-2B PARCELA RM-1.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
SALIDA

De las parcelas objeto enajenación de la correspondiente a la UE-2-B parcela RM-1 además de estar sujetas a algún régimen de Protección Pública, su destino es el de alquiler con opción de compra para jóvenes, según consta en su Ficha de Condiciones del Proyecto de Reparcelación de la UE-2B. La parcela P-2 de la UE-2Aestá sujeta a algún Régimen de Protección Pública también está ligada a alquiler para jóvenes, mediante la Adenda al Convenio aprobado en 2006.

Ambas parcelas junto con otras parcelas correspondientes a distintos sectores y polígonos forma parte del total de 1.407 viviendas incluidas en el Convenio de colaboración inscrito entre el Exmo Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid aprobado en Julio de 2004 y cuyo objetivo era la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes. El período de vigencia del Convenio era 2004-2007 y afectaba al nº de viviendas. En concreto la parcela RM-1 estaba adscrita al período 2004-2005. Durante el período de vigencia del Convenio el nº de viviendas ejecutadas es del 16,84% del total según datos obrantes en los Servicios de Urbanismo, lo que constata el escaso éxito de la iniciativa en un período todavía no afectado por la crisis económica, que se desencadenó a partir de 2007.

Del análisis del Convenio, se desprende que no recoge un período de vigencia expreso, sólo que entrará en vigor a su ratificación en el Pleno de la Corporación, por lo que puede interpretase como período de vigencia el comprendido entre 2004 a 2007.Dado que a fecha actual, esto es, diez años desde que finalizara el período de promoción de las viviendas objeto del Convenio y dado el escaso porcentaje construido de viviendas previstas, podría interpretarse que el Convenio ha dejado de tener validez y vigencia, en cuanto que su período fue superado y el bagaje de objetivos es claramente deficitario. Esta circunstancia se recoge expresamente en la estipulación sexta del Convenio, en donde puede constatarse que entre las causas de extinción del mismo estaría el incumplimiento de algunas estipulaciones, condición en la que se inscribe el escaso número de viviendas ejecutable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE HENARES
19 MAYO 2017
DIRECCION AREA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos

En consecuencia, y en base a lo expuesto, desde este Área de Urbanismo se considera que las parcelas RM-1 de la UE-2B y la parcela P-2 de la UE-2A, al margen de los parámetros urbanísticos que les afectan su destino solo debe estar sujeto como condición inexcusable a algún Régimen de Protección Pública.

Lo que se informa a los efectos oportunos

Alcalá de Henares, 28 de Abril de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO

Fdo.: Antonio Tornero

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS