



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y CONCESIÓN DE UN CENTRO DESTINADO A USO SOCIO CULTURAL, DOCENTE Y/O DEPORTIVO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto del Pliego y finalidad de la concesión.

Constituye el objeto del presente Pliego, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1375/1986 de 13 de junio que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RB) fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga por título de concesión, el uso privativo de los terrenos de dominio público.

La concesión demanial, objeto del presente Pliego, se otorga con el fin de que el concesionario proceda a la construcción de un CENTRO DESTINADO A USO SOCIO CULTURAL, DOCENTE Y/O DEPORTIVO y que serán las definidas en el anteproyecto que el adjudicatario deberá presentar, bien directamente por él o por empresas de su grupo empresarial, que habrá de ser aprobado por el órgano competente, y que conducirá a la explotación, mantenimiento y conservación (gestión integral) de dicho centro por parte del adjudicatario.

El adjudicatario pondrá a disposición del Ayuntamiento un mínimo de 20 días al año de utilización del recinto para celebración de eventos de carácter municipal, cuyo gestor será decidido por el responsable municipal que los fijara con una antelación mínima de 15 días.

La presente concesión demanial incluye la obligación por parte del adjudicatario de elaborar a su entera costa el estudio geotécnico y topográfico de la parcela, el proyecto de ejecución de las obras, estudio de seguridad y salud, dirección y ejecución de obras, y cualquier otro que sea necesario para la construcción, explotación, mantenimiento y conservación del centro que se pretenda en la oferta del adjudicatario.

Asimismo el adjudicatario deberá asumir el pago de las correspondientes licencias, impuesto de bienes inmuebles y cualquier otra carga fiscal que legalmente se impute a la instalación.

Cláusula 2. Situación actual

El solar queda delimitado por la autovía de Extremadura A-5 la rotonda de acceso a Móstoles, la calle Tulipán y el vial de acceso al Hospital Rey Juan Carlos, siendo de forma aproximadamente triangular en su conjunto.

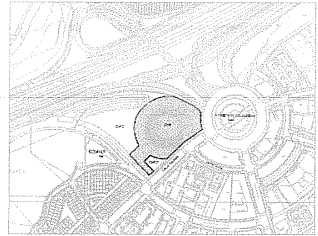
El Plan General de Ordenación Urbana de 1.985, establecía el Sistema General nº 2 "Plaza de Toros" (SG-2), con referencia catastral nº

6561901VK2666S0001MB y dirección C/ Tulipán nº 2, adscrito al desarrollo del Plan Parcial nº 1 "Los Rosales", mientras el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, establece, dentro de este, las calificaciones de ZU-D (5.615 m² + 7.985 m² = 13.600 m²) y ZU-TC1 (5.756,61 m² + 682,74 m² = 6.439,35 m²), reflejado en el plano 9.15 de Calificación Pormenorizada y Alineaciones.

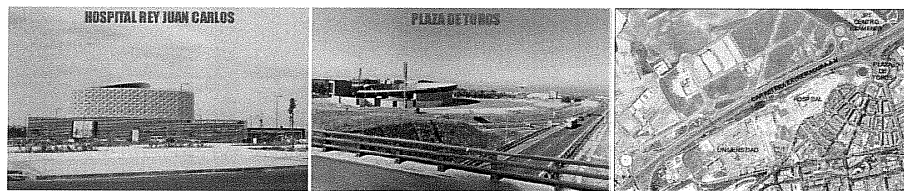
Resultando la parcela ZU-D con una superficie de 13.600 m², ordenanza de aplicación ZU-D (que se transcribe en el apartado siguiente y con edificabilidad determinada en función de los usos a dotacionales a instalar y que se concreta en la siguiente ficha:

MÓSTOLES - MADRID

Sustituye a: _____ REF- D11

<p>ÁMBITO: PLAZA DE TOROS-DOTACIONAL SUPERFICIE SUELO: 13.600 m² SUPERFICIE EDIFICABLE: LA NECESARIA(*)</p> <p>PLAN GENERAL NORMA URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL(*) ORDENANZA ZU-D-GRADO 1º</p> <p>USO GENÉRICO: EQUIPAMIENTO</p> <p>USO PORMENORIZADO: SEGÚN ORDENANZA ZU-D-GRADO 1º CUALQUIER USO DE EQUIPAMIENTO EXCEPTO FUNERARIO COMPATIBLE: APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO Y CUALQUIER NO FUNERARIO Ocupación: NO PIA ALTERA COMISIÓN: S/ENTORNO (*) FACTUALMENTE: POSIBLE 8.700 m² (CON COBERTURA) (*) DESARROLLO: MEDIANTE PLAN ESPECIAL</p>	<p>PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES DISPONIBILIDAD: INMEDIATA PARCELA: ***** MODO DE ACCESO: CONCESIÓN-CONCURSO FINCA REGISTRAL: *****</p> 
--	--

[Handwritten signature]



Cláusula 3. Condiciones urbanísticas

El objeto de este Pliego es definir la adjudicación de la concesión administrativa del área calificada con ordenanza ZU-D, definido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana y que figura en el plano anterior.

En el caso de que el adjudicatario proponga una distribución de superficies diferente al asignado por el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la Plaza de Toros, el Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, redactará de oficio un Plan Especial que

adaptará la nueva distribución de usos y coordinará las dos concesiones administrativas de las calificaciones ZU-D y ZU-TC1.

El Plan Especial coordinará el desarrollo urbanístico y estético de las edificaciones que contendrán los usos de las ordenanzas ZU-D y ZU-TC1, primándose la imagen unitaria (volumen, materiales, color o la iluminación nocturna) de forma que se produzca una lectura conjunta del ámbito Plaza de Toros.

El Plan General califica la parcela objeto de concurso con la Ordenanza de aplicación ZU-D, que se describe a continuación.

"En reservas de uso específico.

Serán las siguientes:

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en las fichas de las Unidades de Ejecución o, en su caso, las que se definan en el Estudio de Detalle que la desarrolle o el Plan Parcial.

Altura máxima.- La altura máxima será igual a la existente en el entorno próximo (radio de 100 metros con centro en el de la parcela).

Edificabilidad.- La que requiera el funcionamiento correcto, de acuerdo con la legislación vigente de la dotación concreta a que se destine, cumpliendo las determinaciones de altura máxima.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m² o la existente si fuera menor.

Retranqueos.- Se exigirá retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el plano de alineaciones se reflejara la edificación con retranqueo menor, o se tratase de reservas insertas en tramas de tipología manzana cerrada o edificación con alienación a viario.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo (Grados 1º y 2º).

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Equipamientos

En el grado 1º el Plan General califica las reservas como uso genérico equipamiento asignando indicativamente el uso pormenorizado que se

indica en el listado adjunto a esta Ordenanza con la única finalidad de demostrar que las previsiones del Documento son suficientes para satisfacer las necesidades de la población esperada. La Junta de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente son cambiantes a lo largo del tiempo, incluyendo usos comerciales relacionados con el uso dotacional (hasta un máximo del 10% de la superficie del suelo de la reserva) así como residencias deportivas y similares y puntos limpios.

El Ayuntamiento asignará justificadamente el equipamiento concreto a cada reserva en función de las necesidades de la población, cuyo uso podrá no coincidir con el sugerido por el Plan General en el Grado 1º.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominantes

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto funerario en el Grado 1º.

En el Grado 1º los pisos tutelados se autorizan en la reserva con ese uso asignado o en el resto de las reservas siempre que las dotaciones de equipamientos del área homogénea en que se sitúan cumplan los estándares mínimos establecidos por el Plan General o, en caso contrario, se complementen con las reservas de suelo pertinentes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos

En el Grado 1º.- Aparcamientos subterráneos y cualquiera de los contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto cementerio y funerario con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga.

Reserva para Aparcamientos.-

Estándar General: 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Hospitales, Clínicas y Policlínicas: 1 plaza por cada 2 camas.

Usos Comerciales: Los especificados en las condiciones generales de uso.

Cláusula 4. Características de la actividad a desarrollar por el concesionario

El desarrollo de los usos compatibles con el planeamiento engloba un amplio espectro de alternativas que quedan a criterio del ofertante en función de su propuesta y de las actividades a desarrollar.

La calificación urbanística es la que se corresponde con la Ordenanza ZU-D que regula la edificación en zonas denominadas como USO EQUIPAMIENTO DOTACIONAL; en este sentido los usos más acordes con las necesidades municipales se refieren a Socio-Cultural, Docente y/o Deportivo.

La superficie construible es la necesaria para el desarrollo del programa dotacional público, incorporando la actual Plaza de Toros y en una superficie máxima de 13.600 m² (5.615 m² que corresponden a la Plaza de Toros y 7.985 m² que corresponden al resto de la superficie calificada)

Cláusula 5. Definición del uso Socio-Cultural.

ARTÍCULO VIII.5.2.8. SOCIO-CULTURAL

Definición.- Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubes, Teatros de aficionados, Tele-Club, etc.

Clasificación.-

Se distinguen tres categorías:

SC-1.- Casas de la Cultura. Bibliotecas. Conservatorios.

SC-2.- Auditorios, Cines, Teatros, Pabellones de Congresos, salas de conferencias, salas de conciertos

SC-3.- Museos, salas de exposiciones.

SC-4.- Plazas, recintos e instalaciones taurinas.

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria y espectáculos que les fueran de aplicación.

En todo caso se habrá respetar lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones en lo que sea de aplicación y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos (Real Decreto 2816/1982 de 27 de Agosto), cuando las prescripciones de éste no estuvieran expresamente recogidas en el Código Técnico de la Edificación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación, en obras de nueva planta. En grandes instalaciones socioculturales se fomentará la ubicación de las plazas de autobuses y las dársenas de carga y descarga en el interior del recinto.

Cláusula 7. Definición del Uso Docente.

ARTÍCULO VIII.5.2.4. DOCENTE

Definición.- Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

Clasificación.-

- DO-1) Centros preescolares, Escuelas de Infancia, Guarderías (incluyendo guarderías a tiempo parcial, ludotecas y centros de ocio infantil)
- DO-2) Centros de enseñanza reglada
- DO-3) Centros Universitarios
- DO-4) Centros de investigación.
- DO-5) Centros de enseñanza no reglada: academias, talleres de formación... etc.

Condiciones.- Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la normativa vigente en la materia para la instalación de que se trate. En todo caso, deberán respetarse los requisitos mínimos establecidos por:

- Real Decreto 1635/2009, de 30 de octubre por el que se regula la admisión de los alumnos en centros públicos y privados concertados, los requisitos que han de cumplir los centros que imparten el primer ciclo de la educación infantil y la atención al alumnado con necesidad específica de apoyo educativo en el ámbito de gestión del Ministerio de Educación.
- Real Decreto 303/2010, de 15 de marzo que establece los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas artísticas reguladas en la ley Orgánica 2/2006, de 3-5-2006 (RCL 2006\910), de Educación

Asimismo, se estará a lo establecido en la reglamentación técnica y de protección de incendios que les fuera de aplicación y en la Orden del Ministerio de Educación y Ciencia 13/11/84, sobre evacuación de centros docentes de Educación General Básica y Formación Profesional.

Aparcamientos.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de instalación de nueva planta, en las categorías DO-1 y DO-2. En el resto se determinarán por los Servicios Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno, preferentemente en el interior del recinto.

Cláusula 8. Definición del Uso Deportivo.

ARTÍCULO VIII.5.2.3. DEPORTIVO

Definición.- En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Clasificación.- Se establecen tres tipos:

D-1. Instalaciones sin espectadores (incluyen los locales de deportes reglados y de práctica de deportes con fines recreativos).

D-2. Instalaciones con espectadores.

Condiciones.- Las instalaciones se atenderán a las normas dictadas por los órganos administrativos competentes sobre la materia.

En cualquier caso, las infraestructuras deportivas tendrán que ser accesibles y no contener barreras ni obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con alguna discapacidad física. Asimismo, los espacios interiores deberán permitir su normal utilización por las citadas personas (Art. 71 f) de la Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid).

Asimismo, se deberá respetar lo establecido en el Real Decreto 203/2010, de 26 de febrero que aprueba el Reglamento de prevención de la violencia, el racismo, la xenofobia y la intolerancia en el deporte.

Con relación a las piscinas de uso colectivo se cumplirán las disposiciones del Decreto 80/1998 de 14 de Mayo.

En las instalaciones deportivas compartidas con otros usos y cuando puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura, debiendo elaborar, en su caso, el correspondiente estudio de evaluación ambiental según lo dispuesto en la Ley 2/2002 de la C.M. en lo que le fuera de aplicación.

Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza de cada zona y por el Código Técnico de la Edificación o por la Norma que pudiera sustituirle.

Aparcamientos.- Las plazas de aparcamiento a reservar en las edificaciones de nueva planta son las siguientes:

- Instalaciones sin espectadores:
 - En edificio exclusivo: Una plaza y media por cada 100 m² accesibles al público de nueva planta.
 - Complementarias del uso principal: La dotación de aparcamientos se entiende cubierta por los de uso principal.
- Instalaciones con espectadores:
 - Una plaza por cada 50 m² accesibles al público o por 35 espectadores, hasta 500 espectadores.
 - Una plaza por cada 25 m² accesibles al público o por 35 espectadores, de 500 a 2.000 espectadores.
 - Una plaza por cada 25 m² accesibles al público o por cada 50 espectadores, mas de 2.000 espectadores.
 - Se establecerán dársenas de carga y descarga o aparcamiento de autocares en el interior del recinto deportivo a razón de 1 por cada 2.500 m² de superficie destinada al público de superficie mínima 20,00 m. x 3,50 m.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Cláusula 9. Procedimiento de adjudicación.

El otorgamiento de la concesión se efectuará en régimen de concurrencia atendiendo a una pluralidad de criterios y por procedimiento abierto.

La licitación será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Móstoles, siendo notificados a los interesados cuantos actos les afecten.

El plazo máximo para la adjudicación será de seis meses de conformidad con lo establecido el artículo 96.6 LPAP.

Cláusula 10. Criterios de adjudicación.

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa, y quien, por tanto, obtendrá la mayor puntuación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1.- Criterios no valorables en cifras o porcentajes.

En este apartado se valorará la propuesta arquitectónica contenida en el anteproyecto, el control de calidad y el plan de explotación de la actividad. Se incluye dentro de éste último: 1º) la propuesta de los servicios a prestar por el adjudicatario referentes a la actividad de que se trate, y 2º) el interés y utilidad pública.

1.1. Propuesta arquitectónica. Hasta 25 puntos.

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Funcionalidad, hasta un máximo de 5 puntos.
- b) Calidad de la solución arquitectónica: hasta un máximo de 5 puntos. Se tendrá en cuenta entre otros aspectos la calidad de la solución global adoptada, lo relativo a las instalaciones, su uso y mantenimiento y, muy en particular, la calidad de los espacios de estancia y de circulación y la utilización de energías renovables y factores bioclimáticos.
- c) Estética de la propuesta, hasta 10 puntos valorando la imagen global diurna y nocturna, la calidad de los materiales, el tratamiento de la urbanización y la compatibilidad con el entorno del área de equipamiento contiguo.
- d) Mejoras: Se valorará hasta 5 puntos, la incorporación de las áreas del entorno urbano distintas de las calificadas incluidas en el SG-2 con ordenanza ZU-D que mejoren funcionalmente su desarrollo.

1.2. Propuesta de los servicios a prestar por el adjudicatario referentes a la actividad de que se trate. Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará la variedad y calidad de la oferta de servicios que se compromete a prestar el licitador en el centro, dentro de la actividad de que

se trate. Se valorará igualmente el enriquecimiento progresivo de los servicios a prestar y su adaptación a las necesidades sociales futuras. En tal sentido, el proyecto podrá incluir la construcción de ulteriores fases del centro y, en particular, la posibilidad de ampliar el mismo durante la vida de la concesión, ofreciendo nuevos servicios o ampliando los existentes. Se diferenciará a este respecto las fases del proyecto a cuya ejecución, en un calendario explicitado, se obligue el concesionario, de aquellas otras de carácter meramente eventual o posible.

La puntuación por este apartado se realizará de manera gradual de 0 a 10 puntos de acuerdo con los criterios que se mencionan en el párrafo anterior, obteniendo la máxima puntuación (10 puntos), la oferta que proponga la mayor variedad y la mejor calidad desde el punto de vista de la actividad a que se refieran los servicios y el resto proporcionalmente.

Se valorará de modo especial la disposición a organizar eventos municipales en colaboración con el Ayuntamiento ya sean los reservados para este fin u otros nuevos.

En todo caso, la propuesta de servicios a prestar deberá ser congruente con la naturaleza de la actividad de que se trate.

1.3. Mayor interés y utilidad pública. Hasta 10 puntos.

A la vista de las ofertas presentadas por los licitadores, y en función del uso al que se pretenda destinar el centro, se valorará del 1 al 10 cual o cuales de ellas suponen el mayor interés y utilidad pública para el municipio de Móstoles, obteniendo los diez puntos la que presente mayor interés y utilidad pública, y el resto proporcionalmente. En este supuesto, se tendrán especialmente en cuenta la esencialidad de las actividades a las que se destine el centro, el nivel de los servicios que se presten y el fomento del empleo que las actividades a desarrollar pueda suponer.

2.- Criterios valorables en cifras o porcentajes.

2.1. Oferta económica (Mejora del canon anual mínimo): Hasta 25 puntos.

Se dará mayor puntuación al licitador que oferte el canon anual más alto por encima del mínimo establecido en este pliego con una puntuación máxima de 30 puntos.

La puntuación relativa a este apartado se calculará de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$\frac{25 \text{ puntos} \times \text{VAN del canon ofertado por el licitador}}{\text{Mayor VAN ofertado}}$$

VAN = Valor Actual neto del canon devengado durante toda la duración de la concesión. Dicho valor total actualizado será cuantificado por los servicios

técnicos municipales teniendo en cuenta todas las mejoras que respecto al canon incluya en su oferta (de entre las que se describen a continuación) aplicando una tasa de descuento del 3,938 %. El licitador incluirá en la proposición económica incluida en el sobre nº 3 un cuadro en el que se detalle el canon de cada año de duración de la concesión, con inicio en el años 2013, con el cálculo del VAN, traído a valor presente mediante la aplicación de la tasa de descuento citado.

Para que el canon ofertado por el licitador pueda ser objeto de valoración deberá ser superior al mínimo anual establecido en este pliego. El canon mínimo podrá mejorarse empleando alguna o varias de las siguientes fórmulas.

1. Fijando incrementos del canon, constantes o no, determinados a lo largo del tiempo.
2. Previendo la aplicación de un coeficiente de actualización igual al Índice de Precios al Consumo, Índice General, durante toda la vida de la concesión. A efectos de comparabilidad de ofertas, todas aquellas que prevean esta mejora aplicarán una previsión del IPC del 1,6 %
3. Previendo la construcción, en una parte de la parcela que represente hasta el 20% de su superficie total, de un parking de superficie ecológico (mínimo un árbol por cada 2 plazas), con un mínimo de 250 plazas, para vehículos turismos, de uso libre y con acceso independiente y directo desde el vial de acceso al hospital. A los efectos de valoración de esta mejora se computarán los siguientes sumandos:
 - a) Inversión total prevista en la construcción del parking, que se computará en el año de puesta a disposición de este Ayuntamiento.
 - b) Valor de la superficie ocupada por el parking, calculado para cada año de vida de la concesión como el resultado de la siguiente fórmula:
 - c)

$$\frac{\text{Canon de la anualidad correspondiente}}{1 - \%}$$

Siendo % = Porcentaje que representa la superficie ocupada por el parking respecto a la superficie total de la parcela.

El parking se cederá al Ayuntamiento gratuitamente no más tarde del día del inicio de la explotación del centro, siendo de cuenta del Concesionario a partir de ese momento su mantenimiento y cualesquiera gastos origine su existencia y uso. La superficie ocupada por el parking revertirá pues al Ayuntamiento por lo que no será tomada en cuenta a efectos del IBI pagadero por el concesionario.

De acuerdo con todo lo anterior, cuando el canon ofertado por el licitador sea igual al mínimo anual establecido en este Pliego, la puntuación por este concepto será 0.

2.2. Inversión. Hasta 20 puntos.

En este apartado se valorará la inversión que el concursante ofrece realizar (directamente o a través de otras empresas de su grupo) en caso de resultar concesionario.

Se estima una inversión mínima para la cubrición de la Plaza de Toros de 12.000.000 €, incluyendo todos los gastos necesarios tanto de obra como licencia, tasas, registro de la propiedad, etc.

Obtendrá la máxima puntuación (10 puntos) la oferta que incluya la memoria de inversiones de mayor cuantía a realizar dentro del primer año desde el comienzo de la explotación del centro, entendido conforme a lo establecido en la cláusula 10 de este Pliego, y el resto recibirá puntos proporcionalmente conforme a la fórmula siguiente:

$$20 \text{ puntos} \times \frac{\text{Importe inversiones ofertado por el licitador}}{\text{Importe inversiones de mayor cuantía ofertado}}$$

2.3. Puestos de trabajo. Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorarán los puestos de trabajo que el concesionario se obligue a crear (directamente o a través de subcontratación) dentro de los dos primeros años desde el comienzo de la explotación del centro, entendido conforme a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La atribución de puntos se hará conforme a los criterios que se indican a continuación, obteniendo la máxima puntuación la oferta que incluya el mayor número de contrataciones en cada uno de los apartados:

- a) Hasta 5 puntos, la oferta que incluya el mayor número de contrataciones indefinidas.
- b) Hasta 5 puntos, la oferta que incluya el mayor número de contrataciones a tiempo completo.

A igualdad de puntos dentro de cada apartado, se atribuirán estos a aquella oferta que exija titulación de más alto grado académico, a cuyo fin las ofertas se valorarán según el siguiente baremo: formación de tercer grado universitario, 10 puntos; formación de segundo grado universitario (antiguas licenciaturas), 9 puntos; formación de primer grado universitario (antiguas diplomaturas), 8 puntos; bachillerato y formación profesional de grado superior, 7 puntos; formación profesional de grado medio, 6 puntos; educación secundaria obligatoria, 5 puntos.

Resumen de puntuaciones

Hasta

1.1	Propuesta arquitectónica.....	25 puntos
	Funcionalidad	05 p
	Calidad de la solución	05 p
	Estética	10 p
	Mejoras	05 p
1.2	Propuesta de servicios ofertada...	10 puntos
1.3	Mayor interés y viabilidad pública	10 puntos
2.1	Oferta económica (canon).....	25 puntos
2.2	Inversión en medios.....	20 puntos
2.3	Puestos de trabajo.....	10 puntos

TOTAL: 100 PUNTOS

Cláusula 11. Criterios no valorables en cifras o porcentajes.

En el contenido del Sobre nº 2 "Criterios no valorables en cifra o porcentaje", se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor y se presentará cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Deberá incluirse la siguiente documentación:

- Proyecto de gestión del centro
- Solución Técnica de las obras e instalaciones del futuro centro, a nivel de anteproyecto. En todo caso el licitador deberá incluir una Memoria de calidades de las edificaciones.
- Plan económico-financiero de la concesión.
- El resto de la documentación técnica necesaria para valorar la oferta, según los criterios de adjudicación previstos en el presente Pliego, así como cualquier otro documento que, a juicio del licitador, sirvan para una mejor valoración de su oferta.
- Respecto a la Propuesta Arquitectónica, el anteproyecto que presenten los licitadores estará integrado al menos por los siguientes documentos:
 1. Propuesta técnico-arquitectónica con expresión gráfica, al menos de los volúmenes, alzados y distribución interior, y aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra responderá, sin contravenciones, a las determinaciones

contenidas en la ordenación urbanística y la normativa aplicable en cada caso. Se presentará UNE A3 en un máximo de 6 planos.

2. Características de la urbanización interior a realizar. Se desarrollará en un máximo de 2 hoja UNE A3
3. Memoria de calidades y servicios vinculantes del edificio. Se desarrollará en UNE A4.
4. Descripción de las características arquitectónicas y cuadro de superficies útiles y construidas de la edificación. Se desarrollará en UNE A4 sin límite de hojas.
5. Memoria descriptiva de la propuesta, con mención, en su caso, de aspectos relevantes sobre la solución adoptada de no agresión ambiental o estética. Se desarrollará en formato de 2 UNE A4.
6. Plan de tiempos de la ejecución de las obras. Se desarrollará en formato UNE A3
7. Memoria, en su caso, de mejoras de eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con ahorro energético, ahorro hídrico, calidad acústica y optimización del mantenimiento, con relación a las exigencias mínimas establecidas en la Legislación y normativas técnicas aplicables. Se desarrollará en UNE A4 sin límite de hojas.
8. Se definirán, en su caso, las instalaciones, los servicios o los equipamientos comunitarios que mejoren los servicios e instalaciones básicas, entre otras, el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres comunes, con zonas deportivas, juegos de niños, etc.

- Plan de calidad que vaya a implementar durante la explotación del centro.
- Respecto de la propuesta de los servicios a prestar, el licitador deberá presentar **Memoria explicativa de éstos** de la manera más detallada y precisa posible y conteniendo los criterios generales de funcionamiento y la metodología de los servicios a prestar.

Cláusula 12. Criterios valorables en cifras o porcentajes.

En el Sobre nº 3 "Criterios valorables en cifras o porcentajes", deberá aportarse la proposición económica; no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

En este mismo sobre se incluirán los documentos relativos a los criterios de valoración que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula. En particular deberán incluirse los siguientes:

-Oferta económica, determinando los puntos conforme a la fórmula incluida en este Pliego y haciendo constar, en su caso, la oferta de canon variable.

-Inversión: el licitador deberá presentar memoria explicativa de las inversiones que se realizarán durante el primer año de explotación de la concesión, con detalle de su coste de adquisición, debidamente acreditado mediante el anteproyecto y el plan económico-financiero. En su caso, detallará aquellas inversiones que vayan a ser realizadas a través de otras empresas del grupo.

-Puestos de trabajo: el licitador deberá presentar memoria explicativa de los puestos de trabajo que se crearán durante el primer año de explotación de la concesión, indicándose si el contrato será o no indefinido, a tiempo completo o parcial, si se destinará a mujeres o jóvenes menores de 25 años, y la cualificación exigida, detallando, en su caso, relación de las posibles actividades que pudieran ser objeto de subcontratación.

El documento deberá ir firmado por el licitador o la persona que lo represente, e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa. La falta de esta condición producirá la no valoración de los documentos aportados.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 13. *Presentación y aprobación de los proyectos de ejecución.*

El concesionario deberá presentar al órgano competente el correspondiente Proyecto de Ejecución en el plazo de **SEIS MESES a contar desde el día de la formalización de la concesión** y deberán tener el contenido que exija la legislación que resulte de aplicación y deberán entregarse en el número y en la forma que se determine por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística.

Este Proyecto necesariamente deberá desarrollar el **anteproyecto** que sirve de base a esta licitación y el concesionario será responsable de los daños derivados de los defectos del mismo

Previamente a la presentación de los proyectos de Ejecución, el concesionario deberá haber solicitado la correspondiente licencia urbanística, que se tramitará de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística de aplicación. Los proyectos de ejecución se entenderán aprobados por el órgano competente en el momento en el que se otorgue la mencionada licencia.

Cláusula 14. Interpretación de los proyectos.

El responsable del contenido técnico de los proyectos es el concesionario.

Corresponde a la Administración competente, la facultad de interpretar técnicamente los proyectos, pudiendo dar instrucciones al efecto.

Cláusula 15. Comprobación del replanteo.

Tras la obtención de la licencia urbanística, en el plazo de **DIEZ** días naturales desde su otorgamiento, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y un facultativo designado por la Administración, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del representante de la Administración la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, 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 concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de la Administración, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario 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.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, el órgano competente dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario. El plazo de ejecución empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

Cláusula 16. Ejecución de las obras.

Las obras se realizarán conforme a los proyectos de ejecución presentados por el concesionario y autorizados mediante la licencia urbanística, en el plazo total de **DIECISEIS MESES contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra.**

El órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, podrá introducir modificaciones en el Proyecto inicialmente aprobado cuando ello fuera preciso desde el punto de vista técnico, siempre y cuando no suponga un mayor gasto para este y se amplíe el calendario de ejecución a la vista de la entidad de tales modificaciones (pudiéndose superar incluso el plazo máximo previsto en el párrafo anterior). En el caso de que esto sea así, se estará al régimen jurídico de la modificación de la concesión previsto en este Pliego.

El concesionario 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, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del Proyecto.

Cláusula 17. *Dirección de las obras y control de la ejecución de las obras.*

La Dirección de las obras, que tendrá la titulación legalmente establecida para ello, deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde al órgano competente el control para que las obras se ejecuten de acuerdo con lo previsto en los proyectos técnicos.

El órgano competente, a través del representante de la Administración y de su equipo, podrá recabar en cualquier momento información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al representante de la Administración y a su equipo, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por el órgano competente durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras, el órgano competente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

El representante de la Administración podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el representante de la Administración certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las calas, valoradas a los precios unitarios del Proyecto. La

demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, serán asumidas íntegramente por el titular de la concesión.

Asimismo, el representante de la Administración, podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que se originen por estas operaciones.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución de las obras se tramitará, mediante expediente contradictorio, en el que deberá darse audiencia al interesado.

Cláusula 18. Estudio de Seguridad y Salud.

El concesionario será responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y salud. A tal efecto designará, a su cargo, un coordinador de seguridad y salud, con la titulación necesaria y suficiente para ejercer tal función.

En aplicación del estudio de seguridad y salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por el coordinador de seguridad y salud antes del inicio de la obra. El concesionario deberá comunicar al órgano competente la aprobación del plan de seguridad y salud, así como las actualizaciones posteriores.

Cláusula 19. Programa de trabajo.

El concesionario, **en el plazo máximo de quince días**, contados desde la aprobación del proyecto de ejecución, habrá de someter a la aprobación del órgano competente el programa de trabajo para su realización.

El órgano competente resolverá sobre el mismo dentro de los 10 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas de la concesión.

El concesionario queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

Cláusula 20. Relaciones valoradas.

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 concesionario se presentarán ante el órgano competente, con periodicidad trimestral, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución por parte de la Administración y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

En el supuesto de extinción de la concesión durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

Cláusula 21. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo de ejecución total de las obras será el **DIEZ MESES** contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra, siendo los plazos parciales los que se fijen como tales en la aprobación del programa de trabajo.

Los plazos parciales que se fijen en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes de la concesión a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para efectuar las obras en el plazo estipulado, salvo que, a juicio de la Administración, existiesen razones legales imperativas para estimarlo inconveniente.

Cláusula 22. Cumplimiento del plazo.

El concesionario está obligado a ejecutar las obras objeto de la concesión dentro del plazo total fijado para la realización de la misma en el documento administrativo correspondiente, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Si el concesionario se retrasa en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente aquel tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que el concesionario pidiese otro menor, regulándose su petición por lo establecido en el artículo 213.2 del TRLCSP.

Cuando el concesionario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, o de los plazos parciales, se estará a lo dispuesto en el régimen sancionador previsto en el presente pliego.

La aplicación y el pago de estas penalidades no excluyen la indemnización a que la Administración pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al concesionario.

Cláusula 23ª. Terminación de las obras. Acta de comprobación.

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por un facultativo, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario. Previamente a la formalización de esta acta de comprobación, el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallado las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos la Administración podrá conceder un nuevo plazo, sin perjuicio de las sanciones y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente en los términos previstos en este Pliego; o extinguir la concesión.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra ejecutada en el que se hará constar la inversión realizada. Igualmente se acompañará, en un Anexo a ésta, una relación de todas y cada una de las instalaciones fijas que en el momento de la extinción de la concesión haya de revertir a la Administración.

La aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de la Administración concedente llevará implícita la autorización para la apertura de las mismas al uso público, iniciándose por el concesionario la explotación de la instalación, sin perjuicios, de cuantas otras licencias o permisos sean precisos de conformidad con la legislación vigente.

Cláusula 24ª. Incumplimiento de los plazos.

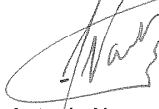
La falta de **solicitud de licencia en el plazo de SEIS MESES** desde la fecha de adjudicación de la concesión administrativa **o la demora superior a DIECISEIS MESES de la terminación de la obra**, desde la firma del acta de replanteo, imputable al adjudicatario, **será motivo suficiente para la rescisión**

de la Concesión de forma unilateral, sin que se genere devolución de ICIO ni indemnización alguna por la obra realizada, quedando el Ayuntamiento dueño de la misma.

Asimismo, será motivo de rescisión inmediata el incumplimiento en los 20 días puestos a disposición municipal o de las actividades ofertadas a disposición del Ayuntamientos por el concesionario durante DOS AÑOS.

Finalmente, la falta de mantenimiento o conservación del inmueble por el adjudicatario habilitara al Ayuntamiento a realizar las obras necesarias con cargo al adjudicatario.

Móstoles a 2 de julio de 2.012
EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO Y GESTION



Fdo: Antonio Narvarte del Pozo



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...20... páginas numeradas de la ...1... a la ...20... y rubricado marginalmente por la Concejala-Secretaría que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Junta Gobierno Local de fecha ...11 de Septiembre de 2012.

Móstoles, 11 de Septiembre de 2012.
La Concejala-Secretaría

