



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y CONCESIÓN DE UN CENTRO DESTINADO A USO ASISTENCIAL, CULTURAL, SANITARIO 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 ASISTENCIAL, CULTURAL, SANITARIO O DEPORTIVO y que serán las definidas en el proyecto que el adjudicatario deberá presentar y que habrá de ser aprobado por el órgano competente, y, ya sea directamente o a través de otras compañías de su grupo empresarial, a la explotación, mantenimiento y conservación (gestión integral) de dicho centro por parte del adjudicatario.

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.

Cláusula 2. *Situación actual*

La parcela se ubica entre la Calle Alfonso XII y la Calle Camino de Humanes, siendo de forma sensiblemente triangular en su conjunto.

Su descripción física, que incluye tres dotacionales (EC-28, ED49 Y ESS-40), es la correspondiente a la medición sobre levantamiento topográfico municipal, que se acompaña como anexo y es la siguiente:

EC-28 + ED-49 + ESS-40 37.782,74 m² de suelo

Parcela de forma irregular

Superficie. Según medición sobre cartografía municipal de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles su superficie es de 37.782,74 m² de suelo.

Descripción de sus linderos:

Linde Norte, con calle Alfonso XII, en línea formada por tres tramos de 80,60, 98,24, 90,51 y 4,59 metros.

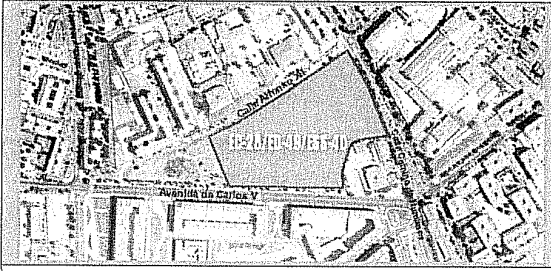
Linde Sur, con la Avenida Carlos V

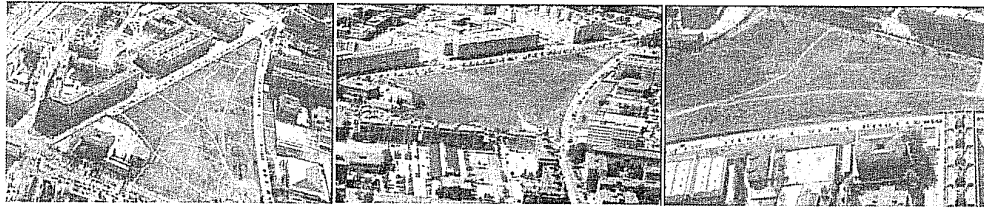
Linde Este, en parte con la calle del Camino de Humanes y en parte con dotación EED-16, actual colegio público Príncipe de Asturias, en línea formada por los siguientes tramos, 74,81, 81,79, 48,42, 8,77, 11,29, 36,67, 15,62 y 19,27 metros.

Linde Oeste, con zona verde identificada por el Plan General de Móstoles como 3.31 en línea recta de 92,54 metros.

Calificaciones urbanísticas, Ordenanza ZU-D, que regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto el de cementerio. Pertenece al grado 1º, Zonas dotacionales públicas.

Se adjunta descripción gráfica de la parcela como Anexo.

ÁMBITO: SG-8 SUPERFICIE SUELO: 37.782,74 m² SUPERFICIE EDIFICABLE: ***** m²	PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES DISPONIBILIDAD: INMEDIATA PARCELA: EG-28/ED-49/ESS-40 MODO DE ACCESO: CONCESIÓN-CONCURSO FINCA REGISTRAL: *****
PLAN GENERAL NORMA URBANÍSTICA ***** ORDENANZA ZU-D USO GENERAL: DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO	
PLAN PARCIAL CLAVE ORDENANZA ***** OCCUPACIÓN: ***** ACTUAL GENERAL: *****	



El carácter de la parcela es el de dotacional de dominio público.

Su referencia catastral es la siguiente:

2/33 6731501VK2663S0001QG

12/34 6731502VK2663S0001PG

12/48 6933608VK2663S0001HG

12/50 6933607VK2663S0001UG

12/49 6933606VK2663S0001ZG

12/38 6933605VK2663S0001SG COLEGIO

12/25 6933604VK2663S0001EG EXCESO CABIDA Esta está pendiente de modificación en trámite

12/47 6933609VK2663S0001WG EXCESO CABIDA

12/45-46 6933610VK2663S0001UG

Referencia Registro de la propiedad: Asiento de presentación de 22 de junio.

Referencia Inventario municipal. En proceso.

Cláusula 3. Condiciones urbanísticas

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

Objeto. Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto el de cementerio. Las parcelas pertenecen al Grado 1º. Zonas dotacionales públicas

Determinación de Volumen

En solares entre medianerías

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de aprovechamiento de la Ordenanza de la zona en que se ubique, salvo parcelas singulares en las que el Ayuntamiento podrá aprobar ordenaciones específicas que tengan en cuanto la incardinación en el resto de la manzana.

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.

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 fija la Ordenanza ZU-D que regula la edificación en zonas denominadas como USO EQUIPAMIENTO DOTACIONAL; en este sentido los usos mas acordes con las necesidades municipales se refieren a Asistencial, Cultural, Sanitario o Deportivo.

La superficie máxima construible es de 41.561 m² construidos.

Respecto del usos Asistencial – Bienestar Social.

Se refiere a lo siguientes usos pormenorizados:

- B-1. Centro Servicios Sociales Generales
- B-2. Centro Servicios Sociales Especializados
- B-3. Pisos tutelados.
- B-4. Vivienda pública de alquiler.

Respecto del uso Socio – Cultural

- SC-1 Casa de 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.

Respecto del uso Sanitario

Se refiere a los siguientes usos:

- S-1. Hospitales, Clínicas y Policlínicas
- S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud, Casas de socorro y centros de urgencia.
- S-3. Consultas médicas.
- S-4 Oficinas de farmacia

Respecto del uso Deportivo.

Se refiere a los siguientes usos:

- D-1. Instalaciones sin espectadores
- D-2. Instalaciones con espectadores
- D-3. Instalaciones extensivas (golf,...)

Cláusula 5. Definición del uso Asistencial – Bienestar Social.

Definición. Corresponde a los edificios o instalaciones destinados a albergar el Sistema de Servicios Sociales, esto es el conjunto de prestaciones que tiendan a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación.

Clasificación. Se clasifican en dos grandes categorías:

- B-1) Centros de Servicios Sociales Generales, que incluyen las instalaciones precisas para desarrollar los servicios de: Información, Valoración y Orientación; Cooperación Social; Ayuda a Domicilio; Convivencia.
- B-2) Centros de Servicios Sociales Especializados; destinados a: familia e infancia, mujer, juventud marginada, tercera edad, minusválidos, drogodependientes, prevención de delincuencia y reinserción social de exreclusos, minorías étnicas, otros colectivos marginados y cualquier otro servicio que se considerase necesario en un futuro. Incluyen:

Centros de asistencia no permanente (centros de día, centros ocupacionales, comunidades terapéuticas).

Residencias de la Tercera Edad.

Residencias permanentes y centros de acogida (que se incluyen en uso estancia y residencia (residencias colectivas)).

B-3) Pisos tutelados

B-4) Vivienda pública de alquiler

Condiciones.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. (Ley 11/2002 de 18 de diciembre de Ordenación de Centros y servicios de Acción Social y Mejora de Prestación de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid; Norma PNE 158 002. Gestión de Servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una

residencia; Norma PNE 158 003. Gestión de Servicios en las residencias de mayores. Dotaciones y equipamientos.

Por lo que respecto a los centro de asistencia e integración de drogodependientes tanto públicos como privados se estará a lo establecido en la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre Drogodependencias y otros Trastornos Adictivos de la Comunidad de Madrid.

Le legislación específica para Pisos tutelados y Vivienda pública en alquiler, junto a lo dispuesto para el uso Estancia y Residencia.

Aparcamiento. Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de instalación de nueva planta.

Cláusula 6. Definición del uso Socio – Cultural.

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

Clasificación.

Se distinguen tres categorías:

- SC-1. Casa de la Cultura. Bibliotecas. Conservatorios.
- SC-2. Auditorios, Cines, Teatros, Pabellones de Congresos, Salas de Conferencias, Salas de Concierto.
- 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 de respetar lo establecido en le 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 este 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 Sanitario.

Definición. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:

Centros con internamiento.

S-1) Hospitales, clínicas médico-quirúrgicas generales especializadas. Clínicas y Policlínicas

Centros sin internamiento.

S-2) Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, centros de planificación familiar, hospitales de día. Casa de socorro y centros de urgencia.

S-3) Consultas médicas.

S-4) Oficinas de farmacia.

Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones aplicables (Decreto 51/2006, de 15 de junio, que regula el Régimen Jurídico y Procedimiento de Autorización y Registro de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios de la Comunidad de Madrid, la Orden de 11 de febrero de 1986 sobre centros, servicios y establecimientos sanitarios que incluye dos Anexos, el Anexo I incluye tipos de Centros y el Anexo II sobre requisitos de unidades y la Orden 1131/1994 de 21 de noviembre, sobre la incorporación y definición de nuevas tipologías a la Orden de 11 de febrero de 1986, sobre centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios) y, en su caso, las de uso hotelero que le fueran de aplicación, así como la legislación de incendios aplicables.

Estándares de aparcamientos

A) Artículo VIII.2. Usos Genéricos y Pormenorizados de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, Uso Genérico equipamientos y servicios, Uso pormenorizado, Uso Básico Sanitario, Categoría S-1, es decir, Hospitales, clínicas y policlínicas, una plaza de aparcamiento por cada tres camas. Las plazas de aparcamiento y la carga y descarga estarán preferentemente en el interior de la reserva sanitaria.

B) Artículo VIII.2. Usos Genéricos y Pormenorizados de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, Uso Genérico equipamientos y servicios, Uso pormenorizado, Uso Básico Sanitario, Categorías S-2) Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, centros de planificación familiar, hospitales de día. Casa de socorro y centros de urgencia; S-3) Consultas médicas; S-4) Oficinas de farmacia, 1,5 plazas por cada 100 m² de instalación, salvo que se sitúen en edificaciones existentes en S-3 y S-4 (locales o pisos).

Cláusula 8. Definición del Uso 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 tipo:

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

D-2. Instalaciones con espectadores.

D-3. Instalaciones extensivas (golf y similares)

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 769/1993, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento para la Prevención de la Violencia en Espectáculos Deportivos.

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 Comunidad de Madrid en lo que 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 lo 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, más 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 mínimo 20,00 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 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 10 puntos.

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Funcionalidad, hasta un máximo de 4 puntos.
- b) Calidad de la solución arquitectónica: hasta un máximo de 6 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.

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.

Se valorará de modo especial la compatibilización del uso principal de las instalaciones con usos formativos, docentes o de I+D+i, valorándose más los usos docentes que supongan un mayor grado o cualificación académicos.

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 15 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 15 cual o cuales de ellas suponen el mayor interés y utilidad pública para el municipio de Móstoles, obteniendo los quince 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 local que las actividades a desarrollar pueda suponer.

2.- Criterios valorables en cifras o porcentajes.

2.1. Oferta económica (Mejora del canon anual mínimo): Hasta 40 puntos.

Se dará mayor puntuación al licitador que oferte el canon anual más alto por encima del mínimo establecido, con una puntuación máxima de 40 puntos.

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

$$40 \text{ puntos} \times \frac{\text{VAN del canon ofertado por el licitador}}{\text{Mayor VAN ofertado}}$$

VAN = Valor Actual neto del canon devengado durante toda la duración de la concesión. Dicho Valor total actualizado será calculado por los s.s.t.t municipales teniendo en cuenta todas las mejoras que respecto al canon incluya en su oferta el licitador (de entre las que se describen a continuación) aplicando una tasa de descuento del 4,717 %. El licitador incluirá en la proposición económica incluida en el sobre nº 2 un cuadro en el que se detalle el canon de cada año de duración de la concesión, con inicio en el año 2013; los servicios técnicos del ayuntamiento calcularán el 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 superior 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 realización de obras que redunden en beneficio del interés público de la población en dicho ámbito. siendo estas obras valoradas por los servicios técnicos municipales a los solos efectos de su incorporación en el calculo referido en esta cláusula, a cuyos efectos la inversión total comprometida para la ejecución de las obras se computará en el año en que se prevea la puesta a disposición del Ayuntamiento.

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 en medios. Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará la inversión que el oferente ofrece realizar (directamente o a través de otras empresas de su grupo) en caso de resultar concesionario. 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 este Pliego, y el resto recibirá puntos proporcionalmente conforme a la fórmula siguiente:

$$10 \text{ puntos} \times \frac{\text{Importe inversiones ofertado por el licitador}}{\text{Importe inversiones de mayor cuantía ofertado}}$$

2.3. Puestos de trabajo. Hasta 15 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.
- c) Hasta 5 puntos, la oferta que incluya el mayor número de contrataciones de mujeres y jóvenes menores de 25 años.

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.

A las ofertas que no obtengan la máxima puntuación, se les atribuirán puntos por cada uno de los criterios a), b) y c) anteriores de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$5 \text{ puntos} \times \frac{\text{N}^\circ \text{ de contrataciones ofertado por el licitador}}{\text{n}^\circ \text{ máximo de contrataciones ofertado}}$$

3. Resumen de puntuaciones

Hasta

3.1.	Propuesta arquitectónica	10 puntos
	Funcionalidad	4 p
	Calidad de la solución	6 p
3.3.	Propuesta de servicios ofertada ...	10 puntos
3.4.	Mayor interés y viabilidad pública	15 puntos
3.5.	Oferta económica (canon)	40 puntos
3.6.	Inversión en medios	10 puntos
3.7.	Puestos de trabajo	15 puntos

TOTAL: 100 PUNTOS

Cláusula 11. Contenido del sobre nº 2, Criterios de adjudicación.

En el sobre número 2 se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios de adjudicación, siendo dichos documentos los siguientes:

-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 hoja UNE A3
3. Memora de calidades y servicios vinculantes del edificio. Se desarrollará en UNE A4.

4. Descripción de las características arquitectónicas y cuadro de superficies útiles y construidos de la edificación. Se desarrollará en UNE A4 2 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.



-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.

-Proposición económica; ésta se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo correspondiente del pliego de prescripciones administrativas, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

-Documentos relativos a los **criterios de valoración que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula**, en particular los siguientes:

-En relación con la oferta económica, mejora del canon anual mínimo haciendo constar, en su caso, la oferta de canon variable y/o la realización de obras que redunden en beneficio del interés público, con la inversión comprometida al respecto.

-Respecto de la inversión, 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.

- Con referencia a los puestos de trabajo, memoria explicativa de los 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.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 12. Presentación y aprobación de los proyectos de ejecución.

El concesionario deberá presentar al órgano competente el correspondiente Proyecto de Ejecución en el plazo de **NUEVE 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 numero 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 que resulte 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 13. 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 14. Comprobación del replanteo.

Tras la obtención de la licencia urbanística, en el plazo de **QUINCE** 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 15. *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 **TREINTA 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 16. *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 17. 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 18. Programa de trabajo.

El concesionario, **en el plazo máximo de treinta 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 15 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 19. 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 trimestrales 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 20. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo de ejecución total de las obras será el **TREINTA 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 21. 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 22. 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 este acta de comprobación, el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

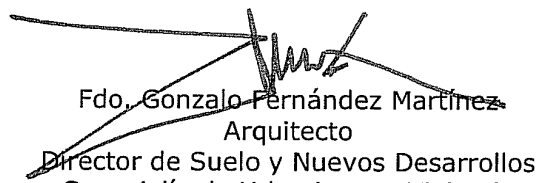
Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallado las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

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.

En Móstoles, a 22 de junio de 2012.



Fdo. Gonzalo Fernández Martínez
Arquitecto
Director de Suelo y Nuevos Desarrollos
Concejalía de Urbanismo y Vivienda
Ayuntamiento de Móstoles

