



Ayuntamiento de Móstoles

PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las *condiciones de carácter técnico* que han de regir para la **contratación de los servicios de Redacción del Proyecto de Reparcelación** correspondiente al **Plan Especial** del ámbito de ordenación singular **AOS-8**, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Móstoles en sesión de fecha 10 de marzo de 2011.

2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de los trabajos objeto de contratación, lo constituyen los terrenos incluidos en el Plan Especial del A.O.S.-8, **suelo urbano consolidado** sito en el casco antiguo de Móstoles (Madrid), con una *superficie de 15.556 m²*, según ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (edificabilidad de 29.761 m²_e)

3. DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Además del propio Contrato, de la oferta que resulte adjudicataria y del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que regularán las condiciones económicas y administrativas establecidas entre las partes firmantes, el presente Pliego regirá para todos los requerimientos de tipo técnico a los que deberán ajustarse los trabajos, así como su forma de ejecución.

4. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS

4.0 *OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN*

El proyecto de Reparcelación tendrá por objeto las siguientes finalidades, según art. 86 de la Ley 9/2001 del Suelo de Comunidad de Madrid:

1. Distribución equitativa entre los incluidos de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
2. La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
3. La localización del aprovechamiento establecido por el planeamiento en parcelas aptas para la edificación.
4. La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo que establece el planeamiento.



Ayuntamiento de Móstoles

5. La adjudicación de parcelas o solares resultantes, determinación de las cuotas de urbanización y forma de pago, indemnizaciones por desaparición de plantaciones, construcciones, instalaciones, actividades y otros elementos incompatibles con las previsiones del Plan Especial.
6. Determinar soluciones para el ejercicio del derecho de realojo por parte de aquellas personas que pierdan su actual vivienda y quieran ejercitar dicho derecho.

4.1 BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto objeto de encargo se ajustará a las determinaciones contenidas en el Plan Especial del A.O.S.-8 y a las normativas vigentes de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal; entre otras las normas de gestión urbanística del Plan General.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este Pliego para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar el Proyecto, o vengan exigidas por las características específicas de la obra, o bien que, a juicio del Ayuntamiento, deban formar parte del Proyecto.

Los trabajos se desarrollarán de conformidad con los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) y serán los necesarios para lograr la aprobación por parte del Ayuntamiento y de los Organismos involucrados.

Definirá las obligaciones y derechos de los afectados con la precisión suficiente para ser llevadas a su inscripción en el Registro de la Propiedad y con los parámetros urbanísticos necesarios para reconocer las licencias de edificación y uso correspondientes. Se concretarán, entre otras, las siguientes tareas:

- Obtención de Certificaciones Registrales a partir de la información suministrada por los propietarios de suelo.
- Realización del Proyecto con el apoyo jurídico y técnico necesarios.
- Valoraciones y tasaciones de propiedades y actividades afectadas.
- Asistencia técnico-jurídica en la relación con los propietarios de suelo.
- Informe de las alegaciones al Proyecto de Reparcelación.
- Elaboración de fichas descriptivas del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo.
- Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto deberá coordinarse por los servicios técnicos- jurídicos municipales al objeto de resolver los posibles desajustes entre propietarios y afectados.

4.1 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El plazo total se estima en tres (3) meses contados desde la firma del contrato.



Ayuntamiento de Móstoles

4.2 TRABAJOS PREVIOS

La GMU facilitará al adjudicatario el Plan Especial de Ordenación del AOS-8 así como la documentación del Plan General necesaria para la elaboración del documento.

Así mismo se le facilitará el levantamiento topográfico del ámbito elaborado en abril del presente año, en cartografía digitalizada, coordenadas UTM y equidistancia entre curvas de nivel de 0,5 m. y el listado de parcelas, propietarios y afecciones que se disponga en el Ayuntamiento.

El adjudicatario obtendrá las Certificaciones Registrales a partir de la información suministrada por los propietarios de suelo y realizará las correspondientes valoraciones y tasaciones de propiedades y actividades afectadas.

4.3 ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El Proyecto de Reparcelación contendrá lo establecido en la normativa urbanística aplicable. Contará con la documentación de autorizaciones y aprobaciones necesarias de las distintas administraciones.

El proyecto estará constituido por los siguientes documentos:

- **Memoria descriptiva.** Recogerá entre otros aspectos la delimitación del ámbito, planeamiento a desarrollar, procedimiento, normas urbanísticas, bases legales y relación de propietarios afectados y fincas aportadas.
- **Memoria justificativa.** Criterios de valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes: valoraciones de derechos y cargas. Criterios de valoración de los gastos de urbanización, valoración de indemnizaciones, desahucios, traslados, realojos,....., gastos de gestión,.....
- **Criterios de adjudicación de parcelas resultantes.**
- **Cuenta de liquidación provisional del Proyecto.**
- **Cuadro-resumen de superficies.**
- **Fichas urbanísticas de las parcelas resultantes.**
Las fichas de las fincas resultantes incluirán las cargas de urbanización, indemnización por derechos afectados y las posibles compensaciones, de tal forma que sea posible su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **Planos de información y adjudicación.** Fincas iniciales y resultantes
Los planos, su escala y contenido serán los que el registrador o los técnicos municipales consideren necesarios para una completa definición de las obras incluidas en el Proyecto.



Ayuntamiento de Móstoles

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este Pliego para justificar al Consultor de la omisión de estudios y descripciones que, a juicio del Ayuntamiento deban integrarse en el mismo.

5. DOCUMENTACION A PRESENTAR

El adjudicatario, en su caso, queda obligado a presentar tres (3) ejemplares completos del trabajo objeto del contrato, en papel, para la *aprobación inicial y definitiva* y cinco (5) textos refundidos de la aprobación definitiva; deberá presentar también en sendos soportes magnéticos el documento en formato pdf y en formato original compatible (word, dwg o formato de intercambio dxf), y todo ello referido tanto a la fase de aprobación inicial del Proyecto como a la aprobación definitiva y, finalmente, si se requiere, al texto refundido.

6. RECURSOS HUMANOS A ASIGNAR AL CONTRATO

Se asignará al contrato un equipo constituido, como mínimo, por los siguientes profesionales: **un arquitecto** ó ingeniero de caminos con al menos quince (15) años de experiencia en materia urbanística y **un abogado** especialista en derecho urbanístico.