

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA P-4 Y DE LA PLENA PROPIEDAD DE LA PARCELA P-6 RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN DE LASARTE-ORIA.

INDICE

ARTÍCULOS.-

<u>Artículo Primero.-</u>	OBJETO DEL CONTRATO Y DE LICITACIÓN. pág. 3
<u>Artículo Segundo.-</u>	PARCELAS OBJETO DE ADJUDICACIÓN. págs. 3,4,5
<u>Artículo Tercero.-</u>	DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA P-4. pág. 5
<u>Artículo Cuarto.-</u>	RÉGIMEN DE CESIÓN DE LAS PARCELAS. págs. 5,6
<u>Artículo Quinto.-</u>	CARGAS DE URBANIZACIÓN. pág. 6
<u>Artículo Sexto.-</u>	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR. págs. 6,7,8,9
<u>Artículo Séptimo.-</u>	TRIBUTOS. pág. 9
<u>Artículo Octavo.-</u>	CONDICIONES DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. págs. 9,10
<u>Artículo Noveno.-</u>	PRECIO DE VENTA DE LAS VPO Y ANEJOS DE LA PARCELA P-4. pág. 10
<u>Artículo Décimo.-</u>	PRECIO DE LICITACIÓN. pág. 10
<u>Artículo Undécimo.-</u>	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. págs.10,11,12,13
<u>Artículo Duodécimo.-</u>	PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL EXPEDIENTE. pág.13
<u>Artículo Decimotercero.-</u>	REQUISITOS GENERALES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS LICITADORES. págs. 14
<u>Artículo Decimocuarto.-</u>	CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES. págs. 15,16,17,18,19
<u>Artículo Decimoquinto.-</u>	PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES. págs. 19
<u>Artículo Decimosexto.-</u>	GARANTÍAS. pág. 20
<u>Artículo Decimoséptimo.-</u>	MESA DE CONTRATACIÓN. pág.20,21
<u>Artículo Decimooctavo.-</u>	APERTURA DE LAS PROPOSICIONES. págs.21
<u>Artículo Decimonoveno.-</u>	PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN. pág. 22

<u>Artículo Vigésimo.-</u>	PAGO DEL PRECIO Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. págs. 22,23
<u>Artículo Vigésimoprimer.-</u>	FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. págs. 23
<u>Artículo Vigésimosegundo.-</u>	CESIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DE LA PLENA PROPIEDAD. pág. 24
<u>Artículo Vigésimotercero.-</u>	GASTOS. pág. 24
<u>Artículo Vigésimocuarto.-</u>	PROYECTOS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. págs. 24,25,26
<u>Artículo Vigésimoquinto.-</u>	DIRECCIÓN DE LAS OBRAS. pág. 26
<u>Artículo Vigésimosexto.-</u>	PROGRAMA DE INFORMACIÓN. pág. 26
<u>Artículo Vigésimoséptimo.-</u>	COLOCACIÓN DE CARTEL. pág. 26,27
<u>Artículo Vigésimoctavo.-</u>	TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA P-4 Y DE LA PLENA PROPIEDAD DE LA PARCELA P-6. pág. 27
<u>Artículo Vigésimonoveno.-</u>	MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. pág. 27
<u>Artículo Trigésimo.-</u>	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. pág. 27
<u>Artículo Trigésimoprimer.-</u>	JURISDICCIÓN COMPETENTE. pág. 28

ANEJOS.-

<u>Anejo I.-</u>	CONDICIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA P-4. págs. 29,30,31
<u>Anejo II.-</u>	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS - PARCELA P-4. págs. 32,33,34,35,36
<u>Anejo III.-</u>	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS - PARCELA P-6. págs. 37,38,39
<u>Anejo IV.-</u>	COMPROMISO DE CONTRATO. págs. 40,41
<u>Anejo V.-</u>	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por los arquitectos D. Pedro Etxaniz Rebaque y Dña. Ana Crespo Amado y D. Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.
<u>Anejo VI.-</u>	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por PEYCO S.L.
<u>Anejo VII.-</u>	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por D. José M ^a Abad Urruzola y Dña. Ana Goñi Agudo, abogados y Katrin Marrero Vizcaino, arquitecto.
<u>Anejo VIII.-</u>	PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
<u>Anejo IX.-</u>	PLANO ÁMBITOS DE LOS PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo Primero.- OBJETO DEL CONTRATO Y DE LICITACIÓN.

Es objeto del presente Pliego, **por una parte**, regular la licitación para la adjudicación y cesión del derecho de superficie **sobre la Parcela P-4 resultante del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren** (parcela a.2.3 Adarra 2 del PERI), propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de dicha cesión.

La adjudicación y cesión del derecho de superficie sobre la referida parcela por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, lo será para su destino a la construcción y venta en régimen de propiedad superficiaria de edificios de viviendas, garajes y trasteros, todos ellos sometidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Por otra parte, constituye también el objeto del contrato, regular la licitación para la adjudicación y cesión en **plena propiedad de la Parcela P-6 resultante del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren** (parcela e.1.5. del PERI), propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, para la construcción, en régimen de propiedad privada de un edificio de aparcamiento y centro comercial.

El edificio de aparcamiento y centro comercial deberá concebirse como singular y representativo y deberá ajustarse en cuanto a su tipología de forma que quede garantizada una correcta inserción en el conjunto de la trama urbana.

Se deberá licitar por ambas parcelas sin que puedan proponerse ofertas por una sola de ellas.

Artículo Segundo.- PARCELAS OBJETO DE ADJUDICACIÓN.

Los edificios a construir se ejecutarán conforme a las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico para el A.I.U. A-14 Loidi-Barren, según el Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. A-14 Loidi-Barren aprobado definitivamente por la Diputación Foral con fecha 26 de julio de 2005 (BOP nº 58 del día 24 de marzo de 2006).

Los derechos y obligaciones sobre estas parcelas se ajustarán a lo establecido en el citado PERI.

Las parcelas objeto de adjudicación se corresponden con las fincas urbanas señaladas con la referencia P-4 y P-6 de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren de las NN.SS. de Planeamiento municipal de Lasarte-Oria, formulado en ejecución del Plan Especial de Reforma Interior señalado anteriormente.

Parcela P-4

Tiene una superficie de 2.110 m² con una edificabilidad sobre rasante de 8.400 m² (t) distribuidos de la siguiente manera: 1.022 m² (t) de uso de vivienda en planta baja, 7.378 m² (t) de uso de vivienda en las plantas altas.

No computables dispone de 312 m² (t) en planta baja destinada a usos auxiliares al de vivienda (trasteros), y 3.752 m² (t) bajo rasante destinado a garajes.

El perfil edificatorio es de planta baja, cuatro plantas, ático y dos plantas de sótano (o tres en parte de la parcela adaptándose al desnivel del terreno).

El número máximo de viviendas previsto para la parcela es de 100 viviendas en régimen de V.P.O. y deberán desarrollarse 2 plazas de aparcamiento por vivienda, si es posible.

La parcela "P.4" dispone de una terraza privada a nivel de planta baja de 500 m² que será de uso exclusivo de las viviendas dispuesta en esta planta , estableciéndose la prohibición expresa de implantación de cualquier tipo de edificación sobre esta superficie. Se indica igualmente que este espacio deberá conservarse en todo momento en buen estado en cuanto a ornato y salubridad.

La antepuerta de la edificación de 220 m² se podrán ocupar únicamente con los accesos a los portales de las viviendas.

Se establece una servidumbre de paso de 121 m² como acceso a la plaza ordenada en la mitad de la parcela con un ancho de unos 6 metros.

Parcela P-6

Parcela de 4.704 m² destinada a garaje en la que se puede construir cuatro plantas en su mayor parte bajo rasante con un uso de aparcamiento y centro comercial. La superficie máxima edificable es de 18.000 m² (t), siendo la superficie computable de 5.700 m² (t).

Esta parcela tiene una servidumbre de uso público en toda su superficie sobre rasante, con la formación de un espacio libre-plaza.

Artículo Tercero.- DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA P-4.

El derecho de superficie de la Parcela P-4 que se cede por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, al adjudicatario tendrá una duración de setenta y cinco años, al término de los cuales se extinguirán los derechos y revertirá al Ayuntamiento de Lasarte-Oria la construcción que en la parcela se haya edificado, sin derecho en ningún caso a indemnización alguna.

El plazo de setenta y cinco años se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, a favor del adjudicatario.

El adjudicatario del concurso venderá en régimen de propiedad superficiaria el edificio de viviendas, garajes y trasteros a las personas designadas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria por el plazo que reste hasta los setenta y cinco años, desde la formalización en escritura pública de la adjudicación de viviendas, trasteros y garajes.

Artículo Cuarto.- RÉGIMEN DE CESIÓN DE LAS PARCELAS.

Derecho de Superficie (Parcela P-4).

El derecho de superficie cedido se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 128 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País

Vasco y disposiciones concordantes, por el título constitutivo del derecho, y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

Serán en todo caso condiciones de constitución y cesión del derecho las que se establecen en el **Anejo I** de este Pliego.

Propiedad Plena de la Parcela P-6.

La parcela P-6 se cede y transmite por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en plena propiedad.

Artículo Quinto.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Conforme se establece en el Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren el adjudicatario asumirá las cuotas de urbanización establecidas para cada parcela, que son las siguientes:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Parcela P-4 (parcela a.2-3 Adarra 2) | 575.860,18 € más IVA |
| - Parcela P-6 (parcela e.1.5) | 125.165,05 € más IVA |

Estas cuantías tienen carácter de liquidación provisional de la urbanización de la finca, conforme a la previsión inicial de las obras de urbanización sin perjuicio del saldo definitivo de liquidación de dichas obras que se hallan en ejecución de conformidad con lo establecido en el art. 178 del R.G. Urbanística.

Artículo Sexto.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR.

En cuanto a la Parcela P-4.

Las condiciones arquitectónicas y funcionales del edificio a construir en esta parcela y demás elementos constructivos o de amueblamiento habrán de ajustarse a las normas establecidas para los edificios, viviendas, garajes y trasteros, sometidos al régimen de

Viviendas de Protección Oficial y demás normativa que resulte de aplicación. Se dará cumplimiento a la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad.

Las condiciones técnicas del edificio a construir y sus elementos constructivos cumplirán con la normativa vigente que resulte de aplicación. Los materiales a emplear serán de calidad suficiente y equiparables, cuando menos, a los descritos en el **Anejo II** de este Pliego.

Las condiciones técnicas relativas a ahorro energético y protección atmosférica y ambiental cumplirán así mismo la normativa de aplicación y las recomendaciones de los organismos que atienden tales áreas.

Habrán de cumplir en todo caso la reglamentación y normativa general con incidencia en la edificación (CTE) y las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del municipio.

Cumplirán, además, los criterios requeridos para la obtención del certificado de eficiencia energética del CADEM, debiendo la instalación y el edificio obtener, como mínimo el nivel B del Certificado de Eficiencia Energética.

Las obras de urbanización correspondientes a las superficies no ocupadas con edificación sobre rasante serán objeto de un Proyecto de Obras complementarias de Urbanización y ejecutadas por el adjudicatario incluidas las acometidas de los diferentes servicios necesarios desde los puntos previstos en las obras de urbanización general.

En cuanto a la Parcela P-6.

El adjudicatario deberá realizar a su riesgo y ventura la construcción de un centro comercial y un aparcamiento. La superficie destinada a cada uso será aproximadamente de 3.000 m² (t) hasta 4.500 m² (t) a Centro comercial y hasta 15.000 m² (t) al aparcamiento. De la superficie destinada a aparcamiento, parte, con una superficie mínima de 3.600 m² (t) se adscribirá al uso comercial en rotación, debiendo dar cumplimiento al estándar de 4 plazas por cada 100 m² (t), destinados al uso comercial.

El edificio a construir será el establecido en el correspondiente Proyecto de Ejecución que deberá desarrollar el anteproyecto contenido en la oferta del concurso. El Ayuntamiento aprobará del Proyecto de Ejecución a propuesta del contratista, que será quien lo redacte a su costa de acuerdo con los criterios que a continuación se establecen:

- El edificio dado su emplazamiento debe concebirse con un carácter singular y representativo.
- El Centro comercial responderá al siguiente programa de usos: actividad de alimentación hasta un máximo de 2.000m² (t), mall o superficie de distribución y tiendas.
- El aparcamiento en rotación se situará en la zona o planta mas próxima al uso comercial y a la rasante exterior.
- El acceso al aparcamiento, será independiente del de los garajes de las viviendas, será de un ancho mínimo de 5 metros, para dos carriles, uno de entrada y otro de salida, de 2'5 metros de ancho mínimo cada uno.
- Deberá cumplir con las condiciones generales y técnicas de la edificación.
- Cumplirá, además, los criterios requeridos para la obtención del certificado de eficiencia energética del CADEM.
- El diseño del edificio deberá permitir la obtención de un espacio libre o plaza sobre él, con zonas de estancia y juegos cuyo diseño así mismo se aportará y se desarrollará mediante un Proyecto de Obras complementarias de Urbanización siendo las obras a ejecutar con cargo al Proyecto de Urbanización del A.I.U. A-14 Loidi-Barren y con cargo a los adjudicatarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del A-14 Loidi-Barren.
- Las obras a partir de la tela asfáltica contenidas en este Proyecto de Obras complementarias de Urbanización será realizadas dentro del Proyecto de Urbanización del A.I.U. A-14 Loidi-Barren y con cargo a los adjudicatarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del área citada.
- Las acometidas de los diferentes servicios necesarios desde los puntos previstos en las obras de urbanización general serán por cuenta del adjudicatario.

- Deberá resolverse un ascensor y escalera que permitan comunicar la rasante junto a la Iglesia con la rasante de la nueva plaza - espacio libre sobre el edificio, estos elementos se integrarán en el Proyecto de Edificación y su dominio y uso será público.
- El edificio dispondrá en su diseño de un espacio cubierto no cerrado de aproximadamente 50 m2. en la zona próxima a la parroquia de San Pedro, con destino a mercado, para venta de productos típicos del país.

Sin perjuicio del cumplimiento de estas condiciones, en el aparcamiento y sus elementos deberá cumplirse la normativa sobre accesibilidad y reservas para minusválidos así como la general reguladora de la edificación.

Las condiciones técnicas del edificio a construir y sus elementos constructivos cumplirán con la normativa vigente que resulte de aplicación.

Los materiales a emplear serán de calidad suficiente y equiparables, cuando menos, a los descritos en el **Anejo III** de este Pliego.

Artículo Séptimo.- TRIBUTOS.

Cualesquiera tributos que puedan gravar la cesión del derecho de superficie, de la propiedad plena y aquéllos que se deriven del mismo y de la edificación consecuente serán satisfechos conforme a la Ley.

Artículo Octavo.- CONDICIONES DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Las viviendas, garajes y trasteros que se construyan se venderán en régimen de Propiedad Superficial por el plazo que reste del derecho de superficie a favor del adjudicatario del concurso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo TERCERO.

Las viviendas y los garajes y trasteros vinculados a ellas se venderán por el adjudicatario a las personas que el Ayuntamiento determine, y en las condiciones derivadas de lo dispuesto en el artículo Cuarto y en especial, en las condiciones derivadas de lo establecido en el **Anejo I** de este Pliego.

Todas las viviendas deberán tener vinculado un garaje y un trastero adscritos igualmente a la normativa de Viviendas de Protección Oficial. El resto de garajes y de trasteros de la Parcela P-4, serán de libre disposición del adjudicatario del derecho de superficie y se venderán libremente aunque en régimen de propiedad superficiaria y por el plazo que reste del derecho de superficie.

A los beneficiarios de las viviendas de VPO a construir en la Parcela P-4 les será además de aplicación la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo Noveno.- PRECIO DE VENTA DE LAS VPO Y ANEJOS DE LA PARCELA P-4.

Las viviendas, garajes y anejos vinculados se venderán al precio establecido por la normativa vigente en el momento de la obtención de la Calificación Provisional de la edificación, que deberá conseguirse en un plazo no superior a dos meses desde la obtención de la licencia de construcción.

Los precios de venta de los garajes y trasteros no vinculados a las viviendas de protección oficial y de libre disposición del adjudicatario, serán libres.

Artículo Décimo.- PRECIO DE LICITACIÓN.

El precio de licitación del contrato será el siguiente:

- Cesión del Derecho de Superficie de la **Parcela P-4** (parcela a.2.3 del PERI):
466.177,53 €+ IVA
- Enajenación de la **Parcela P-6** (parcela e.1.5 del PERI): **3.708.561,47 €+ IVA**

Estas cantidades podrán ser mejoradas al alza por los licitadores en sus ofertas conforme a lo establecido en el artículo undécimo relativo a Criterios de Adjudicación.

En la proposición el IVA figurará como partida independiente.

Artículo Undécimo.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación se realizará sobre los siguientes factores, sumándose la puntuación de los criterios establecidos para las dos parcelas:

CRITERIOS RELATIVOS A LA PARCELA P-4

- 1.- **Incremento en el precio** de licitación (IVA no incluido) a abonar al Ayuntamiento de Lasarte Oria, hasta un máximo de **5 puntos**

La valoración se hará de forma que se otorgará **un punto** por cada **93.235,50 €** de incremento respecto al tipo de licitación.

De forma que se obtendrán 5 puntos con un precio máximo para la licitación de **932.355,03 €**.

- 2.- **Contenido y Calidad de la Propuesta Técnica**, se valorará **de 0 a 25 puntos**

Para la valoración se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) 7 puntos para:

- Calidad de la construcción para lo que deberá adjuntarse una Memoria de Calidades.
- Soluciones técnicas para el ahorro energético y protección atmosférica y ambiental así como condiciones para reducir los gastos de mantenimiento y conservación.

- b) 18 puntos con arreglo al siguiente detalle:

- 8 puntos para:
 - Tipología de viviendas (número de dormitorios, número de aseos y/o baños).
 - Distribución de viviendas (se valorará, claridad e iluminación en distribución, ventilación, orientación).

- 10 puntos para:
 - Aspectos estéticos:
 - Tipo de fachada.
 - Imagen del conjunto.
 - Implantación en el entorno.

CRITERIOS RELATIVOS A LA PARCELA P-6

- 1.- **Incremento en el precio de licitación** (IVA no incluido) a abonar al Ayuntamiento de Lasarte-Oria hasta un máximo de **15 puntos**

La valoración se hará de tal forma que se otorgarán **cinco (5) puntos** por cada **466.177,53 €** de incremento respecto al tipo de licitación.

De forma que se obtendrán 15 puntos con un precio máximo para la licitación de **5.107.093,76 €** (1.398.532,29 € + 3.708.561,47 €).

- 2.- **Contenido y Calidad de la Propuesta Técnica** se valorará **de 0 a 35 puntos**

Para la valoración se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) 5 puntos para:

- Calidad en la construcción y en los materiales.
- Soluciones técnicas para el ahorro energético y protección atmosférica y ambiental así como condiciones para reducir los gastos de mantenimiento y conservación.

- b) 10 puntos para:

- Diseño y calidad arquitectónica, así como integración en el conjunto urbano del Área de Loidi-Barren. Se tendrá en cuenta:
 - Diseño y urbanización de la plaza.
 - Tipo de fachada.
 - Imagen del conjunto.

- Implantación en el entorno.
- c) 20 puntos para: Asentadores en el Centro Comercial.
- Aumento en el porcentaje de ocupación de los asentadores 5 puntos
 - Entidad y calidad de los asentadores 15 puntos

3.- **Experiencia del concursante:**

Se valorará **de 0 a 20 puntos**

La valoración tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

a) 10 puntos para:

Experiencia en trabajos similares, es decir, en la construcción de centros comerciales, se expresará la fecha de la construcción, población y cuantas otras circunstancias se estimen convenientes.

b) 10 puntos para:

Experiencia del equipo adscrito al licitador, esto es, Redactores de Proyectos, Directores de Obras, Jefe de Obra, adscritos a la promoción que es objeto de este concurso. Se acreditará en los mismos términos que el punto anterior.

En el caso del personal adscrito que no esté integrado en la empresa licitadora, se incluirá “exclusivamente” el personal a contratar, sin tener en cuenta a colaboradores, para lo que se deberá cumplimentar el documento contenido en el Anejo IV.

Artículo Duodécimo.- PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL EXPEDIENTE.

El expediente completo con los documentos que se citan en este Pliego podrá ser examinado en el Departamento de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, Kale Nagusia nº 22, de 9,00 h. a 13,00 h. a partir del día siguiente a aquel en el que se publique el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa. Así mismo el

expediente completo se encontrará en la Copistería Askar (Pº Bizkaia nº 17 - bajo - Donostia-San Sebastián, tfno.: 943 446262).

Por otra parte el Pliego de Condiciones estará a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento de Lasarte-Oria: www.lasarte-oria.org.

Artículo Decimotercero.- REQUISITOS GENERALES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS LICITADORES.

Podrán concurrir a esta licitación las personas físicas o jurídicas, individualmente o asociadas en el modo en que posteriormente se indicará, siempre que tengan plena capacidad de obrar y acrediten una solvencia técnica, económica y financiera suficientes para el cumplimiento de las obligaciones que se deducen de este contrato.

En todo caso, deberá acreditarse e incluirse en la documentación que la empresa o empresas licitadoras, o al menos alguna de ellas, en caso de agrupación temporal de empresas, cuentan con la experiencia **mínima** de promoción de no menos de doscientas viviendas de protección oficial.

Las empresas asociadas, de resultar adjudicatarias, adoptarán la forma de Unión Temporal de Empresas, debiendo constituirse como tal en escritura pública tan pronto la adjudicación se efectúe a su favor.

Las obras de edificación deberán ser ejecutadas por empresas con clasificación en vigor para contratar con la Administración en los grupos, subgrupos y categoría siguientes:

C	2	c
C	4	d
C	6	e
C	7	e

Además, los profesionales o el equipo técnico que se responsabilice de la formulación de los anteproyectos, proyectos básicos y proyectos de ejecución de edificación, así como de

la asistencia técnica y la dirección de obra, deberán poseer la debida cualificación profesional y colegiación profesional.

No podrán contratar con el Ayuntamiento las personas o empresas en quienes concurren alguna de las circunstancias de prohibición previstas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Artículo Decimocuarto.- CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones serán secretas y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido del presente Pliego así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con esta Administración.

Las proposiciones se presentarán dentro de tres sobres cerrados “A”, “B” y “C” en los que figurará la inscripción **“PROPUESTA PARA LA PARTICIPACIÓN EN CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA P-4 Y DE LA PLENA PROPIEDAD DE LA PARCELA P-6 RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN DEL MUNICIPIO DE LASARTE-ORIA”**, con la identificación y firma del ofertante o persona que la represente en el supuesto de empresa y que contenga los siguientes documentos:

- El **sobre “A”**, se titulará **CAPACIDAD DE OBRAR**, y contendrá los siguientes documentos:
 - 1) Documentos acreditativos de la personalidad de la persona individual o la entidad jurídica que hace la oferta, y, en su caso, de su representación:
 - a) Fotocopia del DNI del participante o su representante. Además en el caso de actuar en representación de otra persona o entidad, poder notarial que lo acredite.

- b) Cuando el ofertante sea persona jurídica, escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea, deberán acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo. Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su personalidad y capacidad de obrar mediante certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.
 - c) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán su DNI así como poder bastante al efecto. Si la proposición se presenta en nombre de una entidad mercantil, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
 - d) Cuando la proposición se formule por una agrupación de empresas, deberá presentarse, además, documento firmado por los representantes legales de todas ellas en el que se señale la participación de cada una en la Unión Temporal de Empresas a constituir y designarse la persona que durante la vigencia del contrato habrá de ostentar la plena representación de todas ellas ante el Ayuntamiento.
- 2) Justificación de solvencia económica, financiera y técnica por los siguientes medios:
- a) Relación de los principales trabajos realizados por el licitador en los últimos tres años, que incluya fechas, importe y beneficiarios públicos o privados de los mismos. Especial mención de las promociones, proyectos y construcción de edificios de viviendas VPO, edificios de garajes o usos terciarios (centro comercial) realizados.
 - b) Acreditación de disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato, y en particular del personal técnico responsable de la redacción y ejecución de los Proyectos y Dirección de las obras, así como Jefes de Obras, estén o no integrados directamente en la empresa del licitador. En el caso de no estar

integrados, se deberá cumplimentar el documento de “**Compromiso de Contrato**” que se adjunta como **Anejo IV** de este Pliego.

- c) Declaración expresa y responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el art. 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- d) Declaración expresa y responsable de que la empresa o empresas licitadoras se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.
- e) Acreditación de estar dado de alta en el I.A.E. en el epígrafe que corresponde al objeto del contrato, así como de haber satisfecho el último recibo de este impuesto en caso de estar obligado a su pago. Así mismo deberá acompañarse una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.
- f) Justificación de la capacidad económico-financiera de la empresa o empresas licitadoras. A tal efecto se describirán la cifra de negocios de la empresa y el volumen de las promociones realizadas en los ejercicios precedentes y se aportarán las “memorias” o “estados financieros” de la empresa o empresas licitadoras correspondientes a los dos últimos ejercicios aprobados, así como informes sobre su situación económico-financiera realizados por instituciones financieras.

3) Justificante de constitución de la “garantía provisional” exigida.

Las empresas extranjeras deberán presentar además, declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, puedan surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

Toda esta documentación se presentará en original o copia debidamente compulsada por la Administración o por notario.

- El **sobre “B”** se titulará **PROPUESTA TÉCNICA** y contendrá la siguiente documentación:

- 1) Anteproyecto del edificio de viviendas (Parcela P-4) así como del edificio de garajes y centro comercial (Parcela P-6) con Memoria detallada de la solución arquitectónica a adoptar, incluidos materiales y con Memoria de calidades en la obra y acabados, planos de plantas, alzados y secciones y avance del presupuesto, así como Anteproyecto de las Obras complementarias de Urbanización de ambas parcelas.
- 2) Programa de desarrollo de la promoción y ejecución de las obras en el que se establecerán los plazos específicos y sus distintas fases. A tal efecto se deberá determinar:
 - Plazo inicial y final de construcción de cada una de las distintas edificaciones.
 - Plazo final de las obras de urbanización complementaria de ambas edificaciones.

Los plazos recogidos en la oferta del licitador serán vinculantes para el mismo en el caso de resultar adjudicatario del contrato.

- 3) Compromiso de colaboración suscrito por los profesionales o equipo técnico que se responsabilizarán de la redacción de los Proyectos de construcción y edificación, obras complementarias de urbanización y de la asistencia técnica en materia de Seguridad y Salud, así como de la dirección de las obras. Deberá justificarse mediante certificación de titulaciones y colegiación, así como cualificación y solvencia de los mismos en base a la presentación de los “currículums” profesionales que harán referencia singularizada a trabajos de similar contenido a los que son objeto de la licitación, preferentemente los realizados en los últimos cinco años, describiendo localización, entidad contratante, importe de la obra.
 - 4) Se presentará documento en el que se garantizarán los asentadores de al menos el 60% de la superficie destinada al uso comercial, de este porcentaje el 20% corresponderá al menos a los pequeños asentadores (tiendas). Se valorará además la entidad y calidad de los asentadores. Así mismo se dará prioridad en los pequeños asentadores (tiendas) a los instalados en el municipio, en un porcentaje del 30% sobre la superficie destinada a éstos.
- El sobre “C” que se titulará **PROPOSICIÓN ECONÓMICA** contendrá únicamente la proposición económica con la identificación y firma del licitador o persona que lo represente y se ajustará al siguiente modelo:

PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA TOMAR PARTE EN LA CONTRATACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA P-4 Y LA PROPIEDAD PLENA DE LA PARCELA P-6 RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN DE LASARTE-ORIA.

D..... con domicilio enC.P....., y DNI nº..... con teléfono, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obra (o en representación de, con domicilio en C.P., y DNI o CIF) enterado del Pliego de Condiciones y Anexos para la “adjudicación y cesión del derecho de superficie sobre la parcela P-4 y la propiedad plena de la parcela P-6 resultantes del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren de Lasarte-Oria” propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, se compromete, caso de resultar adjudicatario, al cumplimiento de las obligaciones previstas en dicho Pliego y Anexos, en las condiciones de su oferta y abonará al Ayuntamiento la cantidad de euros (en letras y números) (MÁS IVA de.....), en concepto de pago por la cesión a su favor del Derecho de Superficie de la Parcela “P-4” y la cantidad de euros (en letras y números) (MÁS IVA de.....) en concepto de pago por la cesión de la plena propiedad de la parcela “P-6”.

En Lasarte-Oria a de de 2008

Firma: :.....

Artículo Decimoquinto.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones podrán presentarse en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de 9'00 a 13'00 horas, durante el plazo de **DOS MESES** contados desde el día siguiente a aquel en que aparezca el anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa o enviadas por correo dentro de dicho plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Artículo Decimosexto.- GARANTÍAS.

■ Provisional

Para tomar parte en la licitación se deberá constituir una “garantía provisional” por importe de **ochenta y tres mil cuatrocientos noventa y cuatro euros con setenta y ocho céntimos (83.494,78 €)**.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato, siendo incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, así como al adjudicatario que por causas imputables a él, el contrato no pueda formalizarse en plazo, supuestos en los que se procederá a su ejecución.

A este respecto tendrá la consideración de retirada injustificada de la proposición la falta de contestación a la solicitud de información en caso de presunción de temeridad en las ofertas, o el reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la haga inviable.

■ Definitiva

El adjudicatario del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas estará obligado a constituir una “garantía definitiva” por importe de **ciento**

sesenta y seis mil novecientos ochenta y nueve euros con cincuenta y seis céntimos (166.989,56 €)

El plazo para la constitución de la citada garantía será de quince días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que fuese notificado el adjudicatario y será devuelta una vez cumplidas por éste todas sus obligaciones contractuales.

Las garantías podrán constituirse en cualquier medio de los admitidos por la legislación vigente.

Artículo Decimoséptimo.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación estará formada del modo siguiente:

1. Presidente que será la Alcalde-Presidente de la Corporación o miembro de ésta en quien delegue.
2. Tres vocales designados por la Alcaldía entre los concejales de la Corporación.
3. La Técnico de Urbanismo como asesora jurídica en sustitución del Secretario del Ayuntamiento.
4. El Interventor de Fondos.
5. Un Secretario designado entre los trabajadores afectos al órgano de contratación.

Artículo Decimoctavo. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

Finalizado el plazo de presentación de proposiciones la unidad responsable del expediente administrativo con la colaboración de los técnicos que se necesiten, examinará la documentación contenida en el sobre “A” y emitirá informe a la Mesa de Contratación y si se observaren defectos materiales o de forma en alguna de las proposiciones, susceptibles de ser subsanados, se concederá un plazo no superior a tres días para que la empresa o empresas licitadoras afectadas subsanen los mismos. Las proposiciones que presenten defectos no subsanables serán provisionalmente excluidas por la Mesa.

La Mesa no podrá admitir y excluirá, por tanto, las proposiciones de los licitadores que no hayan demostrado de forma fehaciente su solvencia económica y técnica o las ofertas

en las que la indefinición, falta de coherencia y fiabilidad de los documentos resulten manifiestas.

Una vez resueltos los aspectos anteriores, la Mesa de Contratación, en acto público a las 12,00 horas del día que se anunciará y notificará a los licitadores, hará públicas sus decisiones de admisión y procederá a la apertura de las proposiciones provisionalmente admitidas contenidas en los sobres **“B” Propuesta Técnica y “C” Proposición Económica**.

De las proposiciones abiertas se leerá en público el contenido del sobre **“C”**.

A continuación se dará por finalizado el acto, pasando a estudio el resto de la documentación presentada.

Artículo Decimonoveno. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

Antes de formular la propuesta de adjudicación, la Mesa de Contratación podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del concurso o aclaraciones a los licitadores sobre el contenido de sus ofertas.

Las citadas aclaraciones, no podrán dar lugar, en ningún caso, a la modificación del contenido de las citadas ofertas.

La Mesa de Contratación al formular su propuesta de adjudicación, incluirá, en todo caso, la relación de licitadores provisionalmente excluidos, explicitando la causa de la exclusión y la ponderación de la totalidad de las ofertas admitidas en base a los criterios de adjudicación, elevando la misma, junto con el acta correspondiente al Órgano de Contratación.

El Órgano de Contratación se pronunciará de forma definitiva respecto a la exclusión de licitadores y tendrá, alternativamente, la facultad de adjudicar el contrato a la oferta, que a la vista de la propuesta de la Mesa de Contratación, considere más ventajosa, así como la de declarar desierto el concurso si considera que así procede. Tanto la exclusión de licitadores, como la decisión de declararlo desierto, o la de adjudicar a otra oferta distinta de

la propuesta por la Mesa de Contratación, deberá motivarse, en base a los criterios de este Pliego.

Artículo Vigésimo. PAGO DEL PRECIO Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Notificada la adjudicación del contrato y en el plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente a la misma, el adjudicatario deberá dar cumplimiento a las obligaciones siguientes:

1. Abono del 50 por 100 del precio de adjudicación al Ayuntamiento y presentación de aval bancario que garantice el abono del resto.

El 50 por 100 restante se pagará en la primera quincena del mes de diciembre de 2009. Una vez efectuado el abono se procederá a la devolución del aval depositado.

2. Presentación de documentación que acredite que la empresa o empresas licitadoras se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.
3. Presentación de documento que acredite la constitución, mediante cualquiera de las formas legalmente aceptadas, de la garantía definitiva exigida en el artículo decimosexto del presente Pliego.
4. Copia de la póliza de seguro de la empresa o empresas adjudicatarias, por un importe mínimo de ocho millones de euros (8.000.000 €), que habrá de cubrir todo tipo de responsabilidad, tanto del adjudicatario, como de la Administración, que pudieran derivarse frente a terceros, incluidos los subcontratistas y suministradores del adjudicatario, que intervengan en las obras, así como por la construcción y edificación, por la urbanización y en general de la ejecución de las obligaciones de este concurso.

Si el adjudicatario resultase una agrupación de empresas deberá acreditar su constitución legal como Unión Temporal de Empresas y el C.I.F. de la misma.

La falta de presentación de la documentación citada anteriormente en el plazo señalado será causa de resolución de la adjudicación, quedando en poder del Ayuntamiento la garantía provisional constituida por el adjudicatario.

Estas garantías son independientes de las que se establecen en la Ley de Ordenación de la Edificación y se procederá a su devolución a la finalización de las obras, una vez concedida la Licencia de Primera Ocupación de los edificios.

Artículo Vigésimoprimer. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez aportada por el adjudicatario la documentación exigida en el artículo anterior y como máximo en el plazo máximo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación, se procederá a la formalización del contrato.

En el caso de que el adjudicatario por causa imputable al mismo no suscribiese el contrato en el plazo señalado, la adjudicación se considerará anulada y sin efecto, quedando en poder del Ayuntamiento la garantía provisional y, en caso de hallarse depositada, de la definitiva y procediéndose por el Órgano de contratación a la adjudicación a favor de la empresa o empresas valoradas en siguiente lugar.

Artículo Vigésimosegundo. CESIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DE LA PLENA PROPIEDAD.

Abonado el primer plazo del precio, depositadas las garantías y una vez formalizado el contrato, se procederá a la constitución y cesión del derecho de superficie de la Parcela P-4 y de la plena propiedad de la Parcela P-6 en escritura pública que se otorgará ante Notario.

Una vez constituido y cedido el derecho de superficie y la plena propiedad de las parcelas anteriormente referidas, el suelo se entregará como cuerpo cierto, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de sus características geológicas, topográficas o visibles o apreciables y pudieran encarecer la construcción.

Artículo Vigésimotercero. GASTOS.

El adjudicatario abonará los gastos de anuncios en el Boletín Oficial y otros, así como los de formalización notarial e inscripción registral de derecho y los tributos correspondientes.

Artículo Vigésimocuarto. PROYECTOS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El adjudicatario una vez erigido en titular del derecho de superficie y de la plena propiedad, estará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura los proyectos Básicos y de Ejecución para las parcelas P-4 y P-6, la construcción de los edificios en las citadas parcelas, constitución de los mismos en régimen de propiedad horizontal, y obtención para la parcela P-4, de la calificación de las viviendas, garajes y trasteros como de Protección Oficial.

Los Proyectos Básicos de los edificios junto con las correspondientes solicitudes de licencia de obras se presentarán en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación de la adjudicación.

Los Proyectos Básicos deberán ajustarse a las previsiones de los anteproyectos incorporados a su proposición y vendrán suscritos por los técnicos que se indicaban en ésta, salvo que se autorice su cambio por motivos justificados que no afecten al buen fin del contrato.

La eventual sustitución de los técnicos previstos en la propuesta deberá obtener el visto bueno del Ayuntamiento quien valorará si el cambio responde a causa suficiente y no vulnera las condiciones básicas de la adjudicación, pudiendo en caso contrario, denegar su autorización.

El adjudicatario deberá presentar así mismo los Proyectos de Obras complementarias de Urbanización correspondientes a las parcelas P-4 y P-6 a su cargo, debiendo ejecutar por su cuenta las obras complementarias de urbanización de la parcela P-4 y siendo por cuenta del Proyecto de Urbanización del A.I.U. A-14 Loidi-Barren las obras complementarias de urbanización de la parcela P-6 y con cargo a los adjudicatarios de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Una vez obtenidas las licencias y presentados los Proyectos de Ejecución y de Obras complementarias de Urbanización, deberá dar comienzo a las obras en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

La ejecución de las edificaciones está sujeta al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y en el caso de usos terciarios o de garajes a la licencia de actividad y/o apertura que será por cuenta del adjudicatario.

El plazo para la finalización de las obras será de veinticuatro meses contados desde la notificación de la concesión de licencia.

El adjudicatario deberá obtener del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, la Calificación Provisional de la edificación destinada a viviendas de protección oficial en un plazo no superior a dos meses desde la obtención de la licencia de construcción.

Una vez finalizadas las obras deberá solicitar la Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial.

Los Proyectos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

El Ayuntamiento podrá rechazar los Proyectos cuando considere que no responden a las características y calidad exigibles.

La no presentación en plazo o la presentación de Proyectos que sean rechazados por el Ayuntamiento por no responder a las características y calidad exigibles, autorizará al Ayuntamiento a la imposición al interesado de multas coercitivas semanales del 1 por 1.000 del precio del contrato.

Así mismo los retrasos imputables al contratista en los plazos de ejecución y finalización de las obras serán sancionadas con multas coercitivas de idéntico importe al establecido anteriormente.

Artículo Vigésimoquinto. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS.

La Dirección de Obra facultativa que contrate el adjudicatario para el desarrollo de las parcelas P-4 y P-6 deberá entregar al Ayuntamiento trimestralmente un informe de la Situación y Avance de las Obras.

El Ayuntamiento nombrará uno o varios técnicos municipales que supervisarán la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados.

Artículo Vigésimosexto. PROGRAMA DE INFORMACIÓN.

El adjudicatario financiará a su cargo y con un presupuesto aproximado de 30.000,00 € un programa de información a los vecinos del municipio y especialmente a los afectados para la explicación de la actuación y sus fases que será diseñado en coordinación y con la conformidad del Ayuntamiento.

Artículo Vigésimoséptimo. COLOCACIÓN DE CARTEL.

El superficiario una vez adquirido este carácter y hasta la finalización de las obras instalará y mantendrá a su costa en el ámbito de la obra un cartel con la siguiente leyenda en euskera y castellano:

“Este edificio de Vivienda de Protección Oficial se está construyendo sobre terrenos de propiedad municipal que han sido cedidos en régimen de Derecho de superficie por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria”.

Artículo Vigésimoctavo. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA P-4 Y DE LA PLENA PROPIEDAD DE LA PARCELA P-6.

Desde la adjudicación y durante el tiempo de redacción del Proyecto y construcción del edificio residencial y hasta el momento de la adjudicación de las viviendas, el adjudicatario no podrá transmitir el derecho de superficie a otra empresa, salvo casos debidamente justificados y para el cumplimiento de los fines para los que se ha realizado la

cesión del derecho de superficie, en cuyo caso esta transmisión deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.

Esto no obstante, la cesión del contrato o contratación total o parcial de las obras deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento, ante el cual se acreditará y presentará un borrador del documento de transmisión a suscribir entre las partes que definirá las responsabilidades, obligaciones y derechos de cada una de las partes. Formalizada la cesión el adjudicatario presentará en el Ayuntamiento un original del documento debidamente suscrito.

Artículo Vigésimoveno. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento ostentará la prerrogativa de interpretación del presente Pliego de Condiciones y sus anexos, así como del contrato. Igualmente el Ayuntamiento podrá acordar por razones de interés público la modificación de las condiciones del derecho de superficie, previa audiencia del adjudicatario y con las indemnizaciones que procedan.

Artículo Trigésimo. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Al Ayuntamiento le corresponderá la resolución del contrato y la consiguiente estimación del derecho de superficie si se hubiere ya constituido cuando se produzcan circunstancias de incumplimiento o de otro tipo que así lo justifiquen.

Artículo Trigésimoprimer. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Para todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del contrato serán competentes los Juzgados de Donostia-San Sebastián.

A N E J O I

CONDICIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA P-4

En la escritura de constitución y cesión al adjudicatario del derecho de superficie sobre la parcela se hará constar, y así deberá inscribirse en el Registro de la propiedad, que el titular del derecho de superficie, construida la edificación y tras la declaración de obra nueva y la constitución de la propiedad horizontal, transmitirá la propiedad superficiaria de las distintas viviendas y sus garajes y trasteros a ellas vinculados a las personas que sean seleccionadas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, con las siguientes determinaciones y limitaciones que se harán igualmente constar en el Registro de la Propiedad:

“Constituido y cedido el derecho de superficie sobre la parcela en el marco de los patrimonios municipales de suelo y siendo la causa de constitución y cesión de dicho derecho el facilitar el acceso a la vivienda a personas que por sus circunstancias así lo requieren, la propiedad superficiaria queda establecidas con las siguientes condiciones, determinaciones y limitaciones:

- 1.- Corresponde al Ayuntamiento de Lasarte-Oria un derecho de adquisición preferente respecto a las viviendas, garajes y trasteros a ellas vinculados en los términos que a continuación se establecen:
 - 1.1.- La enajenación intervivos de la propiedad superficiaria queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.
 - 1.2.- Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad superficiaria, el Ayuntamiento en el plazo de tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición preferente o autorizar la transmisión.
 - 1.3.- El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad superficiaria será el de la transmisión objeto de tanteo o retracto cuando éste sea inferior al precio máximo legal vigente en ese momento para las Viviendas de Protección Oficial y sus anejos, o el precio máximo legal que corresponda a la Vivienda de Protección Pública y anejos en el momento de la notificación del ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando aquél sea superior.
 - 1.4.- Adquirida por el Ayuntamiento la propiedad superficiaria, el Ayuntamiento adquirirá la plena propiedad del inmueble o inmuebles correspondientes.

1.5.- Si el Ayuntamiento en el citado plazo de tres meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización a que se refiere el apartado 1.2 anterior, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular del derecho de superficie podrá proceder a la enajenación de la propiedad superficiaria sin mas limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, al régimen de protección oficial.

El derecho del Ayuntamiento de adquisición preferente lo es sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que al Gobierno Vasco correspondan derivados de su calificación como viviendas de protección pública,

2.- Queda también sujeta a autorización administrativa la constitución de hipoteca por parte del titular del derecho de propiedad superficiaria, debiendo advertirse en la escritura de constitución las anteriores limitaciones de uso y disposición del adquirente en caso de ejecución de la hipoteca.

La autorización de la hipoteca sólo podrá otorgarse si el crédito garantizado no supera el precio limitado de enajenación de la propiedad superficiaria objeto de la hipoteca.

3.- Los titulares de las viviendas en régimen de propiedad superficiaria no podrán arrendar ni ceder a terceros el uso de las mismas, debiendo constituir éstas su residencia habitual.

4.- Los actos o contratos que tuvieren por objeto la cesión del uso o la transmisión de la propiedad superficiaria sin la autorización prevista en los apartados anteriores producirán la extinción automática de dicho derecho por ser las limitaciones establecidas condición resolutoria expresa de la constitución del derecho y, extinguido el derecho, corresponderá al Ayuntamiento la plena propiedad del inmueble, pudiendo, en su caso, acudir al desahucio por precario de los ocupantes.

La autorización de la hipoteca constituye también condición resolutoria de la misma, por lo que carecerá de validez caso de no haberse obtenido aquélla.

5.- En todo caso, los responsables de dichos actos o contratos de cesión o gravamen no autorizados abonarán, además, a la Administración en concepto de sanción por incumplimiento contractual una cantidad equivalente al 20 por 100 del precio convenido o, en caso de no resultar conocido, del legal de la transmisión o deuda garantizada, ello sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubieren podido incurrir como defraudación u otros delitos en aplicación de lo dispuesto en el Código Penal en relación con la obtención y aplicación de subvenciones o fondos públicos.”

Las citadas limitaciones serán en todo caso condición de constitución y cesión del derecho de superficie.

A N E J O II
CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS
PARCELA P-4

1. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES Y ACABADOS.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cumplimiento de la normativa vigente.

Cimentación según modelo estructural adoptado y conclusiones del estudio geotécnico.

Estructura portante: porticada de pilares de hormigón.

Forjado de viguetas sobre vigas planas de igual canto que el forjado, reticular, o losas armadas.

Losas armadas en forjados techo de sótano 1 y cubierta.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

SANEAMIENTO

Cumplimiento de la normativa vigente.

Arquetas estancas y sistemas de evacuación separativos, según Norma Básica de la Edificación.

Acabados en enfoscado de cemento y bruñido. Tapa metálica sobre angulares metálicos.

Tubería de PVC sobre cama de mortero con materiales de 1ª calidad.

ALBAÑILERÍA

Cumplimiento de la normativa vigente.

Utilización de fábricas de albañilería con base en elementos cerámicos de diversas medidas, en materiales de 1ª calidad.

Divisiones básicas:

Con pladur en diferentes espesores y aislamientos o con fábricas de ladrillo.

Tabicones de hueco doble entre dependencias de distinto uso y zonas húmedas.

Tabiques de panderete de ladrillo hueco sencillo entre dependencias del mismo uso.

Separación de viviendas, dando cumplimiento al CTE.

Fachadas a base de ½ pie de ladrillo H.D., cámara, aislamiento térmico y acústico y barrera de vapor. Tabique de ladrillo a panderete acabado con yeso endurecido mediante aditivos de resinas aplicado por proyección y tratamiento de vivos.

Tratamiento exterior de fachadas a base de acabados cerámicos, cara vista, piedra natural, aluminio o materiales de primera calidad, etc. en un porcentaje mínimo del 60% de la superficie de la misma. Tratamientos de fachada a base de raseos y pintura de primera calidad en un porcentaje máximo del 40% de la superficie de la misma.

Colocación de falsos techos en zonas de cocinas, aseos y pasillos, así como molduras en techo de salón y zona de estar.

SOLADOS Y ALICATADOS

Cumplimiento de la normativa vigente.

Portales, escaleras y zonas comunes con pavimento pétreo, incluso en formación de peldaños, escocias, zanquines y rodapiés.

Viviendas:

Zonas de estancia, pasillos y dormitorios con parquet acuchillado y barnizado de poliuretano.

Rodapié de madera.

Cuartos de baño y cocinas con plaqueta de gres monococción esmaltada en suelos y paredes de desarrollo hasta techo.

Láminas acústicas para cumplimiento de Normativa en solados.

CARPINTERÍAS

Cumplimiento de la normativa vigente.

Interiores:

Acceso de viviendas con puertas con puertas de maderas nobles y tratamiento de seguridad en hojas, cercos y herrajes de 90,00 cms. de hoja, o medida indicada en normativa de accesibilidad y CTE.

Divisiones interiores y con puertas normalizados y homologadas con acabados en maderas nobles para barnizar de 80,00 cms., de hoja para el resto, o medidas indicadas en normativa de accesibilidad.

Herrajes cromados.

Colocación de topes de giro para cada puerta en el suelo.

Exteriores:

En aluminio lacado con tratamiento de rotura del puente térmico y certificado de idoneidad y homologación de las características del perfil. Color a elegir por la Dirección. Persianas aluminio lacado con accionamiento manual, con certificado de idoneidad homologado y clasificación de sus características.

Colocación de persianas en salón y dormitorios y en todas las estancias en planta baja con pasador de seguridad.

Cerrajería:

Metálica para pintar previa imprimación de minio, con tratamiento cortafuego en sectorización de incendios de acceso a garajes.

Verjas y barandillas de balcones y demás elementos exteriores que vayan a ser metálicos, estarán galvanizados previamente, y pintados con pinturas y tratamientos resistentes a los ambientes exteriores. Las barandillas interiores estarán protegidas con minio y pintadas posteriormente. Las celosías exteriores se colocarán de aluminio lacado para exteriores, sujetas con armaduras metálicas galvanizadas o protegidas para exteriores.

CUBIERTAS

Pendienteado formado por tabiques palomeros y tableros de celetip con tratamiento térmico e impermeable previo al elemento de cubrición a base de teja cerámica con recogida de aguas. Posibles alternativas de cubiertas planas, transitables para mantenimiento, u otras en función del diseño del edificio.

Sumideros de pluviales con dimensiones suficientes, conforme al CTE y protegidos ante posibles atascos de hojas, piedras, etc.

FONTANERÍA

Evacuación de aguas residuales y pluviales con sumideros, botes sifónicos, bajantes y colectores de PVC normalizados, por medio de red separativa, hasta conexión con las redes municipales.

Abastecimiento de agua sanitaria mediante montantes de tuberías o cobre con contadores individuales por vivienda a nivel de planta baja o planta sótano.

Distribución interior de agua por techos en tubería de cobre protegida o polietileno, con llaves de corte por local húmedo.

Sanitarios de porcelana, con griferías cromadas de 1ª calidad y a base de sistemas monomando en todos los sanitarios y fregadero.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

ELECTRICIDAD

Cumplimiento de la normativa vigente.

El sistema constará de una acometida general e independiente para cada núcleo de portal, que suministra energía a las viviendas de dicho núcleo como a los locales asociados al mismo. Otras acometidas independientes se prevén para las plantas de garaje. Cumpliendo Normativas específicas de uso, se dotará de una segunda acometida de seguridad. Red de distribución. Para locales y viviendas a partir del cuarto de contadores, centralizado en planta baja. Desde éste partirán los montantes generales de viviendas, locales y escaleras, hasta los cuartos de protección de cada uno de ellos.

Viviendas: con cuadro de protección a la entrada de cada una, de acuerdo con la normativa vigente, dotado de diferencial general de corte y protección e interruptores magnetotérmicos por vivienda de “tipo medio” donde se incluye el limitador de la compañía. La distribución interior será de hilo de cobre canalizado en pasatubos de PVC empotrados, con mecanismos homologados y de 1ª calidad. Se prevén dos puntos de TV, FM y teléfono por vivienda.

Puesta a tierra: cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de acuerdo con la Delegación de Industria de la Provincia.

Videoportero: se proyecta la instalación de un sistema por núcleo de portal.

Antenas y pararrayos: centralizados, de acuerdo a la normativa y con todas las conexiones previstas (públicas, privadas, nacionales, francesas, etc.), y de acuerdo a las previsiones de las últimas normativas en materia de telecomunicaciones.

Prohibición absoluta de ubicar cableado alguno por las fachadas (interiores o exteriores) del edificio.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Cumplimiento de la normativa vigente.

El sistema previsto es el de caldera mural individual, o colectiva para todas las viviendas y locales, a base de gas natural. Será siempre mixta para la calefacción y producción de agua caliente sanitaria; radiadores e instalación de tubo de cobre o polietileno de diversos calibres y protegido de tubo de plástico corrugado y calorifugado, incluso termostato de ambiente, salidas independientes, rejillas de toma de aire y ventilación. Se dispondrá de sistema de captación de energía solar para su aplicación en agua caliente sanitaria, la caldera mural servirá de acompañamiento en la producción y será capaz de resolver por sí misma la totalidad de producción de agua caliente sanitaria en el caso de que la producida por energía solar quedara fuera de servicio.

Si la caldera es individual, no podrá ubicarse al exterior, salvo que quede emplazada dentro de la zona delimitada para los tendederos y estén ocultos al exterior, por celosía, y siempre de acuerdo a las condiciones exigidas en las Ordenanzas de las NN.SS.

ASCENSORES

Cumplimiento de la normativa vigente.

Se dotará de ascensor de subida y bajada con capacidad suficiente para el total de las viviendas, en los núcleos de cada portal, con llegada hasta la plantas de sótanos y con cabinas dotadas de puertas automáticas por planta de pisos.

Se ubicarán y dimensionarán de acuerdo a la Normativa de Accesibilidad.

SERVICIOS

Tendedero a patio interior o en fachada oculto con celosía, colocado, completo y previsto para dar servicio a cada una de las viviendas.

INSTALACIONES EN GENERAL

Todos los conductos, montantes, tuberías, cableados e instalaciones, ya sean privadas o comunes y a excepción únicamente de las bajantes pluviales, deberán discurrir por el interior (tanto exteriores como interiores), sin que quepan posteriores añadidos que lo oculten y disimulen. Para ello, en el Proyecto básico (haciendo mención expresa) y en el de Ejecución (recogiendo claramente la ubicación de todos ellos) se deberá prever y diseñar los trazados de todas las instalaciones, desde sus puntos de conexión, hasta los puntos de servicio, y ello especialmente dirigido a las instalaciones de gas, que deberán emplazarse por los patios interiores de cada portal o por patios de conducciones exclusivos, o envainados según la normativa correspondiente.

COCINA

Cocina amueblada completa: muebles bajos y altos, cocina a base de placas vitrocerámicas, horno eléctrico, campana extractora de humos con conducto a cubierta exclusivo, frigorífico, lavadora, lavavajillas.

A N E J O III
CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS
PARCELA P-6

1. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES Y ACABADOS.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cumplimiento de la normativa vigente.

Cimentación según modelo estructural adoptado y conclusiones del estudio geotécnico.

Estructura portante: porticada de pilares de hormigón.

Forjado de viguetas sobre vigas planas de igual canto que el forjado reticular, o losas armadas.

Losa armada en techo bajo plaza.

SANEAMIENTO

Cumplimiento de la normativa vigente.

Arquetas estancas y sistemas de evacuación separativo, según CTE.

Acabados en enfoscado de cemento y bruñido. Tapa metálica sobre angulares metálicos.

Tubería de PVC sobre cama de mortero con materiales de 1ª calidad.

ALBAÑILERÍA

Cumplimiento de la normativa vigente.

Utilización de fábricas de albañilería con base en elementos cerámicos de diversas medidas, en materiales de 1ª calidad.

Normativa vigente para aislamientos térmicos y acústicos.

Tratamiento exterior de fachadas a base de acabados cerámicos, cara vista, piedra natural, aluminio o materiales de primera calidad, etc. No se admitirán tratamientos de fachada a base de raseos y pintura de primera calidad, salvo detalles puntuales.

SOLADOS

Zona de garajes con acabados en cuarzo.

Zona comercial, pavimento cerámico gres en supermercado y tiendas y con mármol o granito en hall.

Portales y escaleras con mármol o granito.

CARPINTERÍAS

Interiores:

Divisiones interiores con puertas normalizados y homologadas o medidas indicadas en normativa de accesibilidad.

Colocación de topes de giro para cada puerta en el suelo.

Exteriores:

En aluminio lacado con tratamiento de rotura del puente térmico y certificado de idoneidad y homologación de las características del perfil. Color a elegir por la Dirección.

CONTROL

Sistema de control y pago automatizado para acceso y salida en zona de aparcamiento en rotación, debiendo diferenciarse el acceso y salida de rotación y de residentes o propietarios de plazas de aparcamiento.

Cerrajería:

Cumplimiento de la normativa vigente.

Metálica para pintar previa imprimación de minio, con tratamiento cortafuego en sectorización de incendios de acceso a garajes y puertas preleva motorizadas en accesos.

Verjas y barandillas de balcones y demás elementos exteriores que vayan a ser metálicos, estarán galvanizados previamente, y pintados con pinturas y tratamientos resistentes a los ambientes exteriores. Las barandillas interiores estarán protegidas con minio y pintadas posteriormente. Las barandillas de zona comercial, si existen, serán de acero inoxidable.

CUBIERTA

Conformada con losa de hormigón armado con sobrecarga de uso de 2.000 kg. debidamente impermeabilizada y diseñada como plaza con zonas de estancia y juegos y con pavimentación con piedra natural y barandillas en acero inoxidable.

Se preverá sistema de riego en zonas verdes y puntos de riego para la limpieza.

Las luminarias y mobiliario urbano serán de primera calidad con modelos definidos por los servicios técnicos municipales.

La rasante entre las parcelas P3 y P4 y la rasante entre la Iglesia (Parroquia San Pedro) y la planta inferior de la Parcela P-6 se comunicará con escaleras y ascensor de uso y dominio público.

ASCENSORES

Cumplimiento de la normativa vigente.

Se dotará de ascensores de subida y bajada con capacidad suficiente, en los núcleos de cada acceso, con llegada a todas las plantas con cabinas dotadas de puertas automáticas por planta de pisos y acabados en acero inoxidable.

Se ubicarán y dimensionarán de acuerdo a la Normativa de Accesibilidad.

Se instalará un ascensor que resolverá la comunicación entre la rasante de planta baja en zona próxima a la Iglesia y la plaza sobre la última planta, con acabados en vidrio y acero inoxidable.

INSTALACIONES EN GENERAL

Todos los conductos, montantes, tuberías, cableados e instalaciones, ya sean privadas o comunes y a excepción únicamente de las bajantes pluviales, deberán discurrir por el interior de las fachadas, sin que quepan posteriores añadidos que lo oculten y disimulen. Para ello, en el Proyecto básico (haciendo mención expresa) y en el de Ejecución (recogiendo claramente la ubicación de todos ellos) se deberá prever y diseñar los trazados de todas las instalaciones, desde sus puntos de conexión, hasta los puntos de servicio, y ello especialmente dirigido a las instalaciones de gas, que deberán emplazarse por patios de conducciones exclusivos, o envainados según la normativa correspondiente.

A N E J O I V

COMPROMISO DE CONTRATO

En a de de 2008.

COMPA RE C EN

De un parte,

D., en nombre y representación de

Y de la otra,

D., en nombre y representación de

MANIFIESTAN

Que tiene intención de presentarse al concurso público convocado por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, mediante anuncio publicado en el B.O.P. nº del día de de 2008, para la elaboración de los trabajos consistentes en.....

Que tiene intención de participar con en el referido concurso con el objeto de (detallar)....., para lo cual

ESTIPULAN

Primero.- *Que en caso de resultar adjudicatario del Concurso, se suscribirá entre y un Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, que se presentará ya firmado, como condición previa e indispensable para la formalización del contrato con el Ayuntamiento, y que contendrá, entre otras, las siguientes:*

CLAÚSULAS

1º OBJETO DEL CONTRATO.-

(Describiendo en detalle los trabajos que deberá realizar la parte contratada, coincidiendo con el objeto de la manifestación).

2º HONORARIOS Y FORMA DE PAGO.-

(Los honorarios por la prestación del mencionado servicio y cómo se abonarán).

3º PLAZO DE CONTRATO.-

(La duración del contrato, que estará vinculado a la efectiva prestación del servicio contratado y que se ajustará a lo establecido en los Pliegos que sirven de base a la adjudicación).

Segundo.- *El futuro contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, se suscribirá entre las partes, en el caso de que resulte adjudicatario del concurso, en un plazo no superior a los días desde la notificación de la adjudicación por parte del Ayuntamiento.*

Las partes suscribientes manifiestan su conformidad con el contenido del presente Compromiso de Contrato, emitido en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento y proceden a su firma.

Fdo.:

Fdo.:

OTROS ANEJOS

- V.-** PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por los arquitectos D. Pedro Etxaniz Rebaque y Dña. Ana Crespo Amado y D. Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.
- VI.-** PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por PEYCO S.L.
- VII.-** PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, redactado por D. José M^a Abad Urruzola y Dña. Ana Goñi Agudo, abogados y Katrin Marrero Vizcaino, arquitecto.
- VIII.-** PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
- IX.-** PLANO ÁMBITOS DE LOS PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.