

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA Y URBANÍSTICA PARA LA REDACCION DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN GENERAL Y PARCIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE EMPRESARIAL "LA CARPETANIA" (SEGUNDA FASE), DEL PGOU DE GETAFE (MADRID), A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS. EXPEDIENTE 2020_CS_02

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego recoge el conjunto de especificaciones técnicas que, junto con las establecidas en el correspondiente pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, han de regir la contratación por parte del Consorcio Urbanístico Parque Empresarial de La Carpetania **de los servicios de consultoría y asistencia técnica y urbanística al Consorcio para la redacción del Proyecto de Reparcelación general y parcial correspondiente al ámbito de ordenación del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Parque Empresarial "La Carpetania" (segunda fase) del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.** EXPEDIENTE 2020_CS_02

La **misión principal** del contrato es la **redacción, tramitación, gestión y realización de cuantos trabajos sean precisos** para perfeccionar los **proyectos de reparcelación precisos para el ámbito de ordenación** hasta la procedente **regularización de las fincas existentes, la correcta inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad** así como su adecuada **incorporación al Catastro Inmobiliario de la totalidad del sector;** ajustándose a las determinaciones contenidas planeamiento y conforme a las normativa vigente de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal.

2. GENERALIDADES

2.1 Antecedentes

La Revisión del **Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid)** se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en su sesión de fecha 17 de Junio de 2004, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha **2 de Julio de 2004**, previó, en su "**artículo 67, Ámbito de los Planes de Sectorización**", el establecimiento de **zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada**, con el objeto de asegurar la adecuada **inserción de nuevos sectores urbanizables en la estructura** de la ordenación urbanística **municipal**. Entre estas zonas, fijadas a partir de su localización y del uso característico a implantar, se encuentra la **zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado Área de La Carpetania**, a desarrollar mediante Plan de Sectorización.

El **Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada** relativo al ámbito citado, **2ª Fase de La Carpetania**, se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión

de Urbanismo de Madrid, en su sesión de fecha 30 de enero de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 58 de fecha **9 de marzo de 2007**.

La **aprobación definitiva de ambos** documentos de planeamiento -el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, y el Plan de Sectorización del Ámbito correspondiente a la 2ª Fase de La Carpetania de Getafe-, **legitimó que se iniciara la fase de ejecución del planeamiento, mediante la aplicación sistemática de la "expropiación"** de los terrenos del sector.

El **Proyecto de Delimitación y Expropiación de los bienes y derechos** afectados por la ejecución del Plan de Sectorización del Ámbito correspondiente al Parque Empresarial de La Carpetania 2ª Fase de Getafe (Madrid), **se aprobó definitivamente** con fecha **30 de enero de 2008**, otorgándose al **Consortio Urbanístico "Parque Empresarial de La Carpetania"** de Getafe (Madrid), la condición de **beneficiario de la expropiación**. A día de hoy se encuentra todavía en proceso de gestión.

El **Proyecto de Alcance Regional "Nuevas instalaciones Tecnológicas y Productivas de EADS CASA en la Comunidad de Madrid"** se aprobó el 13 de abril de 2013 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (publicándose en el BOCM de **29 de abril de 2013** nº 100).

En el citado **Proyecto de Alcance Regional**, por otra parte, se incluyó en el apartado 5. "ÁMBITO DEL PROYECTO. 5.1. Localización y delimitación.", que el Proyecto de Alcance Regional **se localizaba sobre "terrenos comprendidos en la actuación denominada 2ª fase del Parque Empresarial La Carpetania."** Por ello **el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada** del Parque Empresarial "La Carpetania" (segunda fase) del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe **se modificó** puntualmente para **adaptarlo al referido Proyecto de Alcance Regional**, aprobándose dicha modificación mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de **11 de abril de 2017**.

En aras de no comprometer la viabilidad del PAR, las vigentes **Normas Urbanísticas del P.S.O.P.** en su apartado "**2. Determinaciones de Sectorización**" del documento "**A. Memoria**" exponen que *"Al incorporar las determinaciones contenidas en el Proyecto de Alcance Regional "Nuevas Instalaciones Tecnológicas y Productivas de EADS CASA en la Comunidad de Madrid", las **parcelas resultantes** conforme a las determinaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización que se encuentren **afectadas por el citado PAR podrán ser objeto de reparcelación independientemente** del resto del sector, previa acreditación de ostentar la propiedad por el beneficiario de la expropiación, Consortio Urbanístico Parque Empresarial de la Carpetania, además de ser **tenidas en consideración** a todos los efectos, **en el proyecto de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución del Sector**".*

Por otro lado, en el apartado "**3. Plan de Etapas de Ejecución**" del documento de "**C. Organización y Gestión de la Ejecución**" de las vigentes Normas Urbanísticas del P.S.O.P. **remite** la delimitación precisa de las parcelas a un **proyecto de reparcelación**

para la adecuada regularización de las fincas existentes. Este tendrá por **objeto principal** (conforme al art. 86 de la Ley 9/2001, de 17 julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, LSCM):

- La **regularización** de las fincas existentes.
- La **localización de la edificabilidad** en suelo apto para la edificación conforme al Planeamiento.
- La **adjudicación** a la Administración urbanística de los **terrenos de cesión a título gratuito**.
- La **adjudicación de fincas resultantes** de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado
- La subrogación en el patrimonio del Consorcio de las **fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución**, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

2.2. Características y magnitudes principales

El **Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada** relativo al ámbito citado, 2ª Fase de La Carpetania abarca terrenos por un total de **3.761.807 m2** (712 fincas iniciales) y cuenta con un aprovechamiento unitario en 0,5222 mc2 de RVPP>110/ms2.

El **Proyecto de Alcance Regional** "Nuevas instalaciones Tecnológicas y Productivas de EADS CASA en la Comunidad de Madrid", estableció un ámbito que cuenta con una superficie de **397.079 m2** al que se le ha asignado una edificabilidad de 159.230 m2e y comprenden por un lado, los terrenos privativos de la factoría para acoger las nuevas instalaciones con una superficie de 366.735 m2, y por otro lado, los suelos públicos necesarios para garantizar la conexión de las nuevas instalaciones a las redes generales de infraestructuras y servicios que se cederán al Ayuntamiento de Getafe (30.344 m2s destinados a redes públicas, 24.239 m2s destinados a viario y 6.105 m2s destinados a espacios libres para infraestructuras de servicios).

3. ÁMBITO ESPACIAL DEL TRABAJO

El concerniente al Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Parque Empresarial "La Carpetania" (segunda fase) del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe

4. SERVICIOS Y TAREAS DEL CONTRATO

El adjudicatario, desde el inicio de este contrato y en aras de satisfacer la misión y objeto del mismo, deberá llevar a cabo, como mínimo, las prestaciones que se exponen a continuación:

1. **Identificación y depuración registral y catastral de fincas afectadas por el Proyecto de Delimitación y Expropiación de los bienes y derechos afectados por la ejecución del P.S.O.P.** aprobado definitivamente con fecha 30 de enero de 2008 por el que se otorgaba al "Consortio Urbanístico Parque Empresarial de La Carpetania", la condición de beneficiario de la expropiación de 715 parcelas. Colaboración con la finalización de la fase expropiatoria.

2. **Obtención de Certificaciones Registrales** a partir de la información suministrada por la Subdirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Análisis de la situación jurídica de las fincas aportadas, sus cargas y servidumbres, así como la investigación registral, en su caso. Identificación de singularidades, conflictos, discrepancias y necesidad de rectificaciones.

3. Redacción, en su caso, del documento para la aprobación inicial del **Proyecto de Reparcelación parcial** del P.S.O.P. concerniente a los terrenos que se encuentran afectados por el **Proyecto de Alcance Regional "Nuevas instalaciones Tecnológicas y Productivas de EADS CASA en la Comunidad de Madrid"** (P.A.R.) a fin de garantizar la viabilidad en la gestión del mismo. Este, conforme a planeamiento, podrá ser redactado y tramitado con carácter previo a la reparcelación general del ámbito del P.S.O.P., recogiendo de forma independiente los terrenos afectos al P.A.R. que incluyen las parcelas destinadas a acoger las nuevas instalaciones de EADS CASA. Facilitar el **apoyo jurídico y técnico** necesarios para la agrupación de fincas, división ajustada a planeamiento, adjudicación de parcelas conforme a derecho y hasta su correcta inscripción en el registro de la propiedad como parcelas nuevas e independientes. Incluirá:

- Memoria. Descriptiva y justificativa.
- Relación de propiedad.
- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.
- Cuenta de liquidación provisional del Proyecto.
- Cuadro-resumen de superficies.
- Fichas urbanísticas de las parcelas resultantes.
- Planos de información, superposición, adjudicación y replanteo de parcelas resultantes.

4. Redacción del documento para la aprobación inicial del **Proyecto de Reparcelación general del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Parque Empresarial "La Carpetania" (segunda fase), P.S.O.P.**, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, facilitando el **apoyo**

jurídico y técnico necesarios para la agrupación de fincas, división ajustada a planeamiento, adjudicación de parcelas conforme a derecho y hasta su correcta **inscripción** en el registro de la propiedad como parcelas nuevas e independientes de la **totalidad del sector**. Incluirá:

- Memoria. Descriptiva y justificativa.
- Relación de propiedad.
- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.
- Cuenta de liquidación provisional del Proyecto.
- Cuadro-resumen de superficies.
- Fichas urbanísticas de las parcelas resultantes.
- Planos de información, superposición, adjudicación y replanteo de parcelas resultantes.

5. **Asistencia técnico-jurídica** en las actuaciones. **Elaboración de informes** de valoración del suelo, tasación de derechos, edificaciones, actividades, construcciones o plantaciones afectadas, así como valoración de la urbanización compatible y útil para la actuación. Elaboración de fichas descriptivas del aprovechamiento urbanístico

6. **Actuaciones y elaboraciones de trámite hasta la correspondiente certificación administrativa.** Requerimientos por informes técnicos y jurídicos municipales, trámite de información pública e Informe de las alegaciones al Proyecto de Reparcelación parcial del P.A.R. y general del P.S.O.P.. Reformulaciones de los documentos de los Proyectos de Reparcelación parcial y general en cumplimiento de los requerimientos o subsanaciones requeridas.

7. **Redacción de documentos administrativos para la inscripción en el Registro de la Propiedad ajustada**, conforme a la normativa registral y previa consulta al Registro de la Propiedad, hasta la correcta inscripción del Proyecto de Reparcelación parcial del P.A.R., en su caso, y general del P.S.O.P. en el Registro de la Propiedad.

8. **Redacción de documentos administrativos para la incorporación de los bienes inmuebles, derechos y sus alteraciones en el Catastro Inmobiliario**, conforme a la normativa catastral y previa consulta a Catastro o Gerencia Territorial correspondiente, hasta la adecuada identificación, localización y valoración catastral de los bienes inmuebles afectados por el Proyecto de Reparcelación parcial del P.A.R., en su caso, y general del P.S.O.P. en el Registro de la Propiedad y en Catastro. Facilitará la elaboración de cuantos datos, informes o antecedentes, conforme a cualquiera de los procedimientos reglamentariamente establecidos, para la correcta incorporación de los bienes inmuebles y sus alteraciones en el Catastro Inmobiliario.

9. **Cuantos informes, dictámenes, asistencia a reuniones de trabajo, documentos y tareas fuesen precisos para**, a tenor de la legislación urbanística

vigente, **proceder a la reparcelación**, es decir, a la tramitación, aprobación e inscripción registral de las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el planeamiento necesarios y en cumplimiento del objeto del contrato.

5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TRABAJOS

El Consorcio Urbanístico Parque Empresarial de La Carpetania, se encargará de la **dirección y supervisión de los trabajos** objeto del contrato para su adecuado desarrollo y ejecución.

El adjudicatario designará un **interlocutor único** que estará en contacto permanente con el Consorcio y que se responsabilizará de la comunicación y de la correcta prestación de los servicios.

Para coordinar y supervisar las actuaciones objeto del presente contrato **el Director Gerente del Consorcio designará a una persona** a través de la cual se canalizarán las comunicaciones con el adjudicatario.

Las **reuniones de trabajo** con la dirección de los trabajos se efectuarán **en la sede del Consorcio** con la frecuencia que se establezca o cuando sean convocadas por aquella, a la que deben asistir aquellos miembros del equipo cuya presencia sea útil y necesaria.

El adjudicatario deberá **disponer y mantener los medios personales y materiales suficientes** para garantizar la correcta ejecución del contrato conforme a la oferta que formulase durante toda la vigencia del mismo.

6. ENTREGAS

El consultor **entregará los trabajos en plazo** conforme a su oferta y **efectuará las correcciones necesarias** indicadas por la **dirección de los trabajos** que se deriven de los requerimientos y/o subsanaciones del **Ayuntamiento de Getafe, del Registro de la Propiedad, de Catastro Inmobiliario** o de comprobaciones que se realicen en aras de que la documentación presentada **cumpla las determinaciones exigibles** contenidas en el planeamiento, la normativa vigente de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal; la **propia oferta del contratista** y cualquiera otra que permita que los proyectos resulten viables desde el punto de vista **técnico, jurídico y administrativo**.

Se entenderá que el proyecto es viable desde el punto de vista administrativo cuando ha sido aprobado por la Administración competente, inscrito en el Registro de la Propiedad e incorporado en Catastro Inmobiliario de forma adecuada.

La documentación deberá ir **firmada por el técnico o técnicos competentes** y deberá ser **visada, cuando corresponda**, por el colegio profesional correspondiente.

Los trabajos parciales y el definitivo se **entregarán en la sede** del Consorcio.

De toda la documentación se entregarán **5 ejemplares en soporte papel** en tamaño fácilmente reproducible que incluirá, adicionalmente a sus formatos en tamaño original máximo A-3; **5 ejemplares en soporte informático** en sus **formatos originales editables y completos**, tanto de la parte **gráfica** como de la **escrita**, compatibles con la ofimática al uso en el Consorcio (planos en formato DWG y DXF, hoja de cálculo tipo Excel, bases de datos tipo Access, editor de textos tipo Word, diseño asistido por ordenador tipo Autocad, ArcGis, imágenes en formato JPG o TIFF ...); y **5 ejemplares en soporte informático** con toda la información **unificada en formato PDF**, con las firmas y visados digitales, en su caso.

Los formatos de los demás archivos, los demás programas y **cualquier variación respecto** a las condiciones anteriores **deberán establecerse previa autorización** de la dirección de los trabajos.

7. CONTENIDOS DE LA OFERTA TÉCNICA

La oferta técnica **deberá contener como mínimo** los siguientes apartados:

- A. Índice correspondiente al contenido de la propuesta
- B. Resumen ejecutivo de la propuesta.
- C. Metodología:
 - 1. Planificación global de actividades
 - 2. Identificación y depuración registral y catastral
 - 3. Colaboración con la finalización de la fase expropiatoria
 - 4. Proyecto de Reparcelación parcial del P.S.O.P.
 - 5. Proyecto de Reparcelación general del P.S.O.P.
 - 6. Actuaciones y elaboraciones de trámite hasta certificación administrativa
 - 7. Redacción de documentos administrativos registrales
 - 8. Redacción de documentos administrativos catastrales
 - 9. Asesoramiento y asistencia técnico-jurídica
 - 10. Servicios de apoyo y asesoramiento adicionales, a propuesta del licitador
 - 11. Coordinación, seguimiento y control de actuaciones
 - 12. Programación de actuaciones e hitos críticos

En Madrid, a fecha de la firma

EL DIRECTOR-GERENTE DEL CONSORCIO

Miguel Ángel
Prieto Miñano

cn=Miguel Ángel Prieto Miñano,
o=Consortio Urbanístico Parque Empresarial
de la Carpetania, ou=Director Gerente,
email=miguelangel.prieto@madrid.org,
c=ES
2020.11.27 09:45:34 +01'00'

Miguel Ángel Prieto Miñano