

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA ORDENACIÓN, DISEÑO URBANO E INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA EN LOS TERRENOS DESAFECTADOS DEL ACUARTELAMIENTO AÉREO DE GETAFE (ACAR): PROYECTO URBANO DEL NUEVO BARRIO DE LA AVIACIÓN DE GETAFE, MADRID.

ÍNDICE

I. CONCURSO DE PROYECTO URBANO CON INTERVENCIÓN DE JURADO

- 1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.- OBJETO Y FINALIDAD DEL CONCURSO
- 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS
- 4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN, PROGRAMA Y NECESIDADES A SATISFACER
- 5.- CRITERIOS DIRECTORES DEL DISEÑO

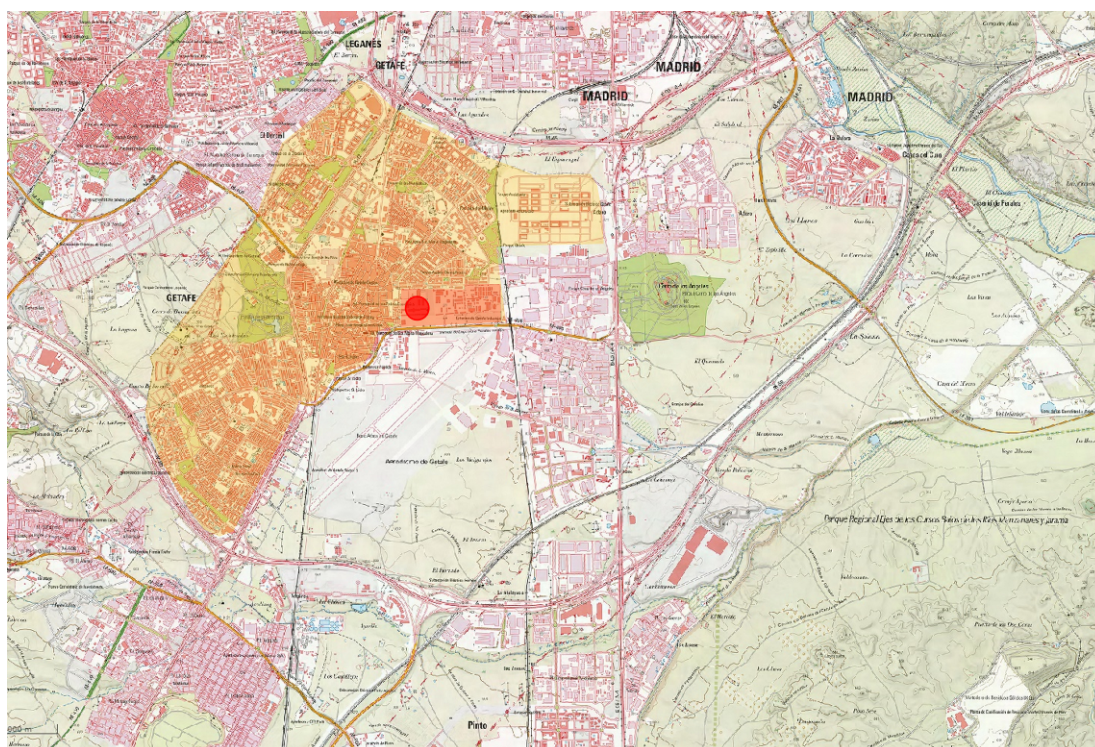
II. SERVICIOS A CONTRATAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO POSTERIOR

- 6.- ALCANCE DE LAS PRESTACIONES Y SERVICIOS A CONTRATAR
 - 6.1. ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PPRI).
 - 6.2. TRABAJOS TÉCNICOS DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO
97.
 - 6.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - 6.4. OTRA DOCUMENTACIÓN
- 7.- NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 8.- CONDICIONES Y DESARROLLO DEL CONTRATO
 - 8.1. PLAZOS
 - 8.2. FASES Y PAGOS
 - 8.3. HITOS
 - 8.4. OTRAS CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS TRABAJOS
9. RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONCURSO

ANEXOS

1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El recinto del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR) está situado al este del casco urbano, formando parte de la ciudad, y abarcando los terrenos comprendidos entre la Avenida de los Ángeles, la línea de ferrocarril de cercanías C-3, la carretera M-406, y la calle Comadrona Asunción Fernández, que la separa de la Colonia Militar Juan de la Cierva. En total tienen una superficie de casi 60 ha, una superficie construida de más de 100.000 m², y una dotación aproximada de 1.000 personas.



Encuadre en el municipio de Getafe: Localización de la actuación en el continuo urbano residencial de la ciudad

Los terrenos e instalaciones del acuartelamiento objeto del presente concurso (aproximadamente un tercio del total) fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Getafe en 2023 tras haber sido desafectados por el Ministerio de Defensa, con el objetivo principal de dotar al municipio de vivienda asequible y albergar la ampliación de la Universidad Carlos III. En ellos todavía continúan activas tres unidades militares -Agrupación del ACAR Getafe, Grupo de Transmisiones (GRUTRA), y Grupo de Automóviles (GRUAUT)- Escuadrón de Enseñanza de Automoción (ESAUTO)- hasta su traslado completo y definitivo a otras localizaciones (Cuatro Vientos, Torrejón y el propio ACAR), lo cual se prevé para el año 2027.

Ocupan un área de proporción aproximadamente cuadrada al este del recinto del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR Getafe) y tienen una **superficie de 209.660 m²**. Lindando:

- Al Norte, con la calle Plus Ultra, vía que la separa del barrio residencial Juan de la Cierva, y las parcelas dotacionales públicas ocupadas por la Escuela Infantil Casa de los Niños y el Colegio Público CEIP Doctor Severo Ochoa.
- Al Este, con la parte del recinto del ACAR de Getafe que mantiene su afección a la Defensa Nacional.
- Al Sur, con el Paseo de John Lennon y la carretera de la Comunidad de Madrid M-406, travesía urbana que discurre paralelo con el citado paseo. Ambas vías separan la actuación del recinto de la Base Aérea.
- Al Oeste, con la calle Comadrona Asunción Fernández y la zona recreativa del parque público Plaza de España.



Casco urbano de Getafe: Localización de los terrenos del ACAR Getafe desafectados y objeto del presente concurso

El ámbito de actuación es el definido en el presente pliego y en la documentación gráfica que se adjunta como Anexo. No obstante, **el ámbito de análisis y estudio puede comprender el entorno** próximo al así definido, **que consideren conveniente los/las concursantes** como necesario para su propuesta. Esta circunstancia no variará el objeto del concurso, ni del contrato de servicios ulterior, pero se pueden indicar intervenciones a futuro, que, no condicionando el desarrollo de lo planteado en el presente pliego, complementen las propuestas de las/os concursantes.

➤ **Ocupación, usos y edificación**

En la actualidad, las edificaciones e instalaciones de estas agrupaciones están destinadas principalmente a usos de oficinas, almacenes y talleres para sus actividades y de alojamientos de su personal. La superficie edificada total es aproximadamente 42.000 m².

Su disposición responde a un tipo de estructura cuartelaría, ordenada en bandas paralelas al Paseo de John Lennon y la Avenida de los Ángeles donde se distribuyen las edificaciones generando una trama de comunicación y estancial ortogonal y grandes espacios diáfanos. Estas bandas responden a su función específica en la actividad castrense:

- Franja sur, es una zona multiusos y de actividades deportivas al servicio del personal de los acuartelamientos. Esta franja, en la actualidad, es compartida como dotación de la ciudad, celebrándose en ella eventos singulares (conciertos, ferias, etc.). Está prácticamente libre de edificación, a excepción de un pabellón deportivo actualmente en uso, el cual está previsto mantener e integrar en la ordenación.
- Franja central, corresponde al espacio noble del acuartelamiento y está configurado por ocho pabellones (siete edificios al estar unido dos pabellones por un cuerpo central), enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos. Estos pabellones están destinados a alojamiento, oficinas, salas de reuniones y actos, aulas de enseñanza.
- Franja norte, zona destinada principalmente a talleres, almacenes, pistas de prácticas de automovilismo.



Estado actual. Ortofoto 2023.

➤ **Topografía**

Los terrenos del acuartelamiento son prácticamente planos. Su topografía se aporta en el Anexo 1. La cota de altitud más baja está alrededor de los 612 m y se sitúa en su extremo Sureste, junto al Paseo de John Lennon; y la más alta, situada en su extremo Noroeste en la zona más cercana al parque público Plaza de España, está en torno a los 620 m.

➤ **Urbanización**

La urbanización de las calles colindantes con el recinto (Norte, calle Plus Ultra; Sur, Paseo John Lennon, que discurre en paralelo y contiguo a la travesía urbana de la M-406; y Oeste, calle Comadrona Asunción Fernández) es completa, contando con todos los servicios urbanos.

El recinto del acuartelamiento se encuentra vallado en su totalidad, existiendo en la actualidad dos accesos rodados desde la calle Comadrona Asunción Fernández y dos desde la carretera M-406.

Si bien, en la esquina noroeste del ámbito se ha llevado a cabo una actuación municipal para habilitar como aparcamiento público de forma temporal la antigua explanada militar de prácticas de conducción, con acceso independiente desde el norte de la calle Comadrona Asunción y separada físicamente del resto del recinto todavía en uno por el ejército.

Sobre la carretera M-406 hay que señalar que el tramo frente a la actuación tiene un carácter semiurbano, existiendo un semáforo cerca de la glorieta denominada Plaza del Coronel Polanco, que advierte la existencia de un paso peatonal, el cual da acceso a la entrada principal de la Base Aérea que está situada en la glorieta.

Como se ha referido anteriormente, entre la margen de la travesía y el ACAR discurre el Paseo de John Lennon, paseo arbolado y ajardinado de uso peatonal y bici. Su carril bici se prolonga hacia el norte, por la calle Comadrona Asunción Fernández, hasta la Avenida de los Ángeles y Plaza de España; y hacia el Oeste hasta la estación de ferrocarril de cercanías Getafe Industrial.

➤ **Arbolado y vegetación**

En cuanto al arbolado y vegetación, en el recinto hay zonas ajardinadas con arbolado de gran porte y antigüedad, que se deben mantener e integrar en la propuesta de ordenación que se desarrolle (salvo excepciones justificadas):

- Franja sur, en ella existe arbolado de alineación asociada a los viarios del acuartelamiento.
- Franja central, en el espacio interno configurado por los pabellones se conforman zonas estanciales delimitados, en algunos casos, por arbolado. En el extremo Este de dichos espacios existe una pequeña zona ajardinada con tapizantes, arbustos y árboles de porte medio.
- Franja norte, en esta zona existen áreas arbóreas, principalmente alrededor de las naves existente, destacando por la presencia de algunos árboles de interés debido principalmente a su gran porte.

➤ **Edificaciones existentes**

Dada la singularidad del emplazamiento se considera prioritario el mantenimiento y reutilización para otros usos de los elementos generadores de identidad del recinto: trazados urbanos, edificaciones, elementos decorativos, etc...

En la actualidad se está llevando a cabo un estudio para determinar el posible valor arquitectónico y patrimonial de las edificaciones o de sus elementos, más allá del interés cultural que supone recuperar para la ciudad aquello que forma parte de su memoria colectiva.

Se recoge como Anexo 2 un inventario preliminar llevado a cabo con motivo de la redacción del documento de Modificación Puntual Aprobado inicialmente en noviembre de 2024 como primer paso necesario para cambiar su clasificación.

➤ **Accesibilidad**

Por su localización en el centro urbano de Getafe la actuación tiene una muy buena accesibilidad, tanto por vehículo privado como mediante transporte público.

La travesía urbana de la M-406, perteneciente a la red principal de carreteras de la Comunidad de Madrid, conecta las autovías A-4, Madrid-Andalucía, y A-42, Madrid-Toledo, dando frente al ámbito de actuación por el Sur, estando situada a una distancia del enlace con la A-42 de aproximadamente 1,50 km y de la A-4 de 2,50 km.

En cuanto al transporte público:

- Por su situación, junto al centro urbano de Getafe, cerca del ámbito de actuación circulan diversas líneas de autobús, urbanas e interurbanas, que la conectan, no sólo con los distintos barrios del municipio, sino con otros de la región.
- Estación de la línea 12 de Metro Sur, Juan de la Cierva: situada a aproximadamente a una distancia de 500 m, en la Avenida de España.
- Estación de Getafe Central: a una distancia de unos 1.200 m, en ella presta servicio de metro, línea 12 Metro Sur y de ferrocarril de cercanías, Línea C-4 Colmenar Viejo – Madrid – Parla.
- Estación de ferrocarril Getafe Industrial: situada al Este del ámbito de actuación, a una distancia de aproximadamente un kilómetro, por ella discurre la línea de cercanías C-3, Madrid-Aranjuez.



Accesibilidad

No obstante lo anterior, la principal virtud del ámbito de actuación es su localización en pleno centro urbano de Getafe, lo que hace que sea un enclave privilegiado para ubicar en él dotaciones (equipamientos, espacios libres públicos y servicios públicos), que complementen la red municipal de dotaciones del centro urbano y del resto del municipio, a los que se podrá acceder peatonalmente o por otros medios de movilidad activa. En este sentido hay que señalar que el actual campus de la Universidad Carlos III de Madrid en Getafe está situado a una distancia de aproximadamente unos 1.100 m del nuevo barrio.

2.- OBJETO Y FINALIDAD DEL CONCURSO

El objeto del presente pliego de prescripciones técnicas es establecer las condiciones de carácter técnico de toda índole que regirán el presente Concurso de Proyecto Urbano con Intervención de Jurado, organizado con el **fin** de seleccionar la mejor propuesta de ordenación, diseño urbano e intervención arquitectónica en los terrenos e instalaciones desafectados del ACAR, atendiendo a la calidad urbana de la propuesta y su sostenibilidad.

Las propuestas, con un nivel de desarrollo de anteproyecto, serán evaluadas por las personas integrantes del jurado conforme a los criterios recogidos en las bases y resto de documentación que rige el desarrollo del concurso. Una vez haya sido seleccionado el ganador del mismo, el Ayuntamiento de Getafe le adjudicará, en su caso y con sujeción a lo previsto en las bases y resto de documentos, y mediante contrato de servicios sujeto al procedimiento negociado sin publicidad, el desarrollo de los trabajos necesarios para el desarrollo y definición de la idea ganadora, que incluirá los trabajos descritos en el apartado 8 del Presente Pliego de Prescripciones Técnicas. Además, se concederán premios según lo establecido en las bases.

Se pretende, por tanto, que mediante el análisis del entorno urbano y del recinto cuartelario adquirido y los edificios e instalaciones que alberga, junto con la reflexión a distintas escalas, se proponga una intervención innovadora y singular que dé respuesta al programa de necesidades y a los objetivos expuestos en los documentos que forman la documentación administrativa del concurso.

Las propuestas deberán plantear la ordenación general del ámbito, con la volumetría, diseño e imagen exterior de los edificios, tanto de los nuevos como de las posibles intervenciones que se propongan en los existentes, así como la urbanización general y el diseño de los espacios públicos singulares o más definitorios de cada una de ellas. Al tratarse de una intervención de carácter preeminentemente residencial las propuestas deberán incluir también las tipologías de edificación residencial que, a criterio de los concursantes, se consideren más adecuadas.

Para su correcta valoración, las propuestas contendrán la documentación referida en las bases, con el contenido y alcance señalado en el apartado 4 del presente pliego.

Las propuestas deberán proponer una imagen general, urbana y arquitectónica de la actuación, con suficiente calidad y representatividad tanto en la escala de los edificios existentes como en la escala urbana, representada en planos e infografías que permitan entenderla.

Dicha imagen general y exterior deberá ser el resultado de una reflexión tipológica, funcional, dimensional, etc. de las piezas, huyendo de puras fachadas o propuestas meramente estéticas y valorándose la calidad global de los planteamientos.

Los detalles del emplazamiento quedan reflejados en el presente pliego y en los Anexos de las Bases reguladoras del Concurso de Proyectos.

Durante la fase del concurso se organizará una visita a las instalaciones, que se fijará a la mayor brevedad posible, según la fecha de publicación del concurso y la disponibilidad de las unidades militares que ocupan en la actualidad los terrenos y que se publicitará en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en la Secretaría del concurso. En dicho anuncio se indicarán las instrucciones para la identificación de los participantes que vayan a asistir a dicha visita, con el fin de garantizar la seguridad en las instalaciones.

Se adjuntan como documentos anexos, para el desarrollo del concurso:

- Anexo 1. Plano topográfico del ámbito
- Anexo 2. Inventario de edificaciones e instalaciones existentes
- Anexo 3. Modificación Puntual del Plan General nº 21 (AI). Ficha de Ordenación
- Anexo 4. Base cartográfica
- Anexo 5. Documento de reflexión

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, fue aprobado con fecha 22 de mayo de 2003 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según resolución de 9 de Octubre de 2003 publicándose esta Orden en el (BOCM de 13 de Octubre de 2003), quedando aplazados algunos ámbitos de Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable de Protección, que fueron aprobados por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de Junio de 2004 (publicándose en el BOCM Núm. 156 de 2 de Julio de 2004).

Los terrenos objeto del presente concurso todavía mantienen la clasificación Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales (SNUPRES), asignada en el momento de su redacción por ser Instalaciones de la Defensa Nacional. Sin embargo, el modelo territorial de dicho Plan General preveía la recuperación de los terrenos del ACAR Getafe, una vez que fueran desafectados, para su incorporación a la trama urbana de la ciudad. En la actualidad los terrenos han sido desafectados y enajenados onerosamente, siendo el titular de la nuda propiedad el Ayuntamiento de Getafe.

Por este motivo, puesto que es necesario el cambio de clasificación del suelo, una vez las instalaciones han perdido su vinculación al uso militar, se ha elaborado por parte de los Servicios Técnicos Municipales la Modificación Puntual nº 21 del Plan General de Getafe (Anexo 3), que fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 13 de noviembre de 2024 y que, tras haber finalizado el periodo de información pública, se encuentra a la espera de recabar los informes sectoriales preceptivos para continuar con su tramitación.

Dicho documento, que se aporta como anexo a las bases del concurso, tiene la finalidad de integrar convenientemente en el núcleo urbano los terrenos desafectados de la Defensa Nacional y permitir su transformación en un nuevo barrio, el "Barrio de la Aviación", cuyo diseño es el objeto del presente concurso. Para ello la MPG21 propone la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado y delimita un nuevo Ámbito de Actuación, estableciendo las condiciones

estructurantes de ordenación, y remitiendo su desarrollo posterior a la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior mediante el que se establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos con los nuevos usos, de conformidad con la legislación urbanística y una vez sea aprobada definitivamente la Modificación Puntual de Plan General.

Las determinaciones, parámetros y condiciones a contemplar por el instrumento urbanístico de desarrollo para la definición de la futura ordenación pormenorizada, de forma que se cumplan los objetivos de ordenación previstos ya en el Plan General y específicamente los que se pretenden alcanzar con la MPG21, se encuentran recogidos en la nueva ficha de ordenación AA-08 y en su Memoria de Ordenación, que deberán ser tenidas en cuenta por los concursantes para el desarrollo de sus propuestas.

4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN, PROGRAMA Y NECESIDADES A SATISFACER

El programa de actuación consiste en el desarrollo de un nuevo barrio en la ciudad de Getafe, en los terrenos que hasta ahora formaban parte de Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR), situados entre su Centro Urbano y la Base Aérea.

Este nuevo barrio residencial, Barrio de la Aviación, debe responder a un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, promoviendo la conservación y rehabilitación de las preexistencias le dan identidad -zonas arboladas, espacios y edificaciones y elementos singulares- posibilitando su uso para actividades dotacionales, terciarias y/o generadoras de actividad económica compatible que sean complemento al del nuevo barrio residencial y doten a sus ocupantes de un entorno con calidad de vida. Entendiendo como tal aquel en el que se da una mezcla de usos y actividades intergeneracionales, cuenta con comercios y servicios en plantas bajas, y es percibido como amable, inclusivo y accesible.

Se trata de reflexionar y hacer propuestas sobre un urbanismo que no zonifique, sino que pueda prever distintos usos por niveles superpuestos ("planeamiento en sección"), utilizando las herramientas jurídicas ya existentes, huyendo de trabajar únicamente en planta. El suelo es un recurso limitado y la densidad alta y la mezcla de usos la fórmula ya demostrada para crear entornos con riqueza espacial y social

La actuación debe plantear un nuevo barrio **residencial-dotacional-terciario (actividad económica)**, cuyo desarrollo de programa tenga en cuenta la singularidad de su localización. Las condiciones de localización hacen especialmente importante la compatibilidad con los usos de las instalaciones militares de su entorno -las instalaciones del ACAR que preexisten y la Base Aérea- por lo que deberá potenciarse la permeabilidad frente a la trama de la ciudad residencial, creando una estructura urbana interior que se apoye en los elementos existentes que aporten valor a la identidad del barrio.

Un barrio con que suponga un verdadero laboratorio de vivienda. Un lugar donde pensar en nuevos modos de vida para el siglo XXI que abarque las necesidades para el ciclo completo de vida de las personas, asequible para el más amplio espectro socioeconómico y cultural que integre actividad económica relacionada con el conocimiento y la cultura como motor de transformación urbana y social. La presencia de la Universidad Carlos III, en cuatro de los edificios ya existentes (señalados en plano Anexo 4) con usos orientados principalmente al desarrollo de un ecosistema de I+D+i ligado a

las actividades de investigación y transferencia de conocimiento, implicando a un amplio sector, tales como:

- ☐ Actividad de investigación en el ámbito de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería, Humanidades, Comunicación y Documentación y Salud.
- ☐ Actividades de emprendimiento en las áreas referidas anteriormente, incluyendo la interacción con empresas en el ámbito de I+D+i.
- ☐ Despliegue de infraestructuras de investigación emblemáticas y de alto impacto internacional
- ☐ Actividades de formación de postgrado y formación permanente

Se busca concebir un barrio desde el contexto actual de emergencia climática en el que nos encontramos. Donde la huella de carbón de la construcción es muy alta y debe minimizarse con el objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático a través de estrategias de descarbonización, reciclaje, rehabilitación y ciclos completos de los recursos, materiales y naturales. Con soluciones constructivas basadas en la naturaleza y vegetación que permita regular la temperatura y facilitar el uso por las personas en condiciones climáticas extremas. Un barrio eficiente energéticamente, descarbonizado y bajo criterios de “energía positiva” primando el reciclaje y la reutilización del agua, materiales...es decir potenciar el ciclo completo y cerrado de los recursos. Un barrio con base en la movilidad sostenible que jerarquizando los distintos modos de movilidad, y partiendo de la base de que la mejor movilidad es la que no se produce.

En definitiva, un barrio sostenible en sus tres vertientes: social, económica y ambiental. Un barrio donde las personas estén en el centro de las decisiones, para que las prioridades cambien y el resultado sea diferente a lo realizado en las últimas décadas.

El desarrollo del programa del presente apartado, en el marco general de reflexión del Anexo 5, debe localizar las actividades de forma adecuada a sus condicionantes y aptitudes.

El programa deberá cumplir con las determinaciones urbanísticas del planeamiento recogido en la Modificación nº 21 del PGOUG (actualmente en tramitación), si olvidar que resulte un barrio sostenible en sus tres vertientes: social, económica y ambiental. La propuesta atenderá especialmente a aportar soluciones de:

- Tipologías de edificios residenciales de vivienda que respondan a las necesidades actuales de los diferentes grupos sociales (mayores, familias, jóvenes, estudiantes, etc.). Se valorarán las propuestas que hagan de este ámbito un lugar innovador en nuevos modos de habitabilidad urbana donde todo el mundo quiera vivir.
- Conectividad urbana mejorada, integración del nuevo desarrollo en el tejido urbano de la ciudad. La mejora de conectividad, priorizando los itinerarios peatonales, bici y transporte público, ayudará a reducir la congestión de tráfico y, en consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero en la zona.
- Puesta en valor del patrimonio cultural: Pabellones cuartelarios, Naves Industriales anteriores a 1950, paseos, itinerarios y plazas vertebradores del espacio cuartelario, zonas arboladas, etc.
- Protección acústica hacia los espacios residenciales, tanto del nuevo barrio como de la actual ciudad.

- Eficiencia de recursos públicos, con una propuesta eficaz que resuelva la actuación, valorando aspectos técnicos, medioambientales, sociales y económicos.
- Alternativas programáticas, que completen:
 - o el espacio residencial con actividades y servicios acordes a las necesidades actuales, creando un barrio para las personas.
 - o el espacio dotacional con instalaciones de nivel ciudad que complementen la actividad educativa de investigación, desarrollo, e innovación de la Universidad Carlos III de Madrid, potenciando la identidad del Barrio al conjugar historia con modernidad.
 - o el espacio de actividades terciarias y ocio recreativas, procurando un espacio polivalente, con capacidad de transformación para acoger las diferentes actividades que se puedan dar de acuerdo a las necesidades de la ciudad.

Las siguientes tablas resumen en grandes números las condiciones de los parámetros que debe cumplir el programa:

ESPACIO RESIDENCIAL

Vivienda	Edificabilidad máxima residencial homogenizada 143.220 m2 de VFPB
	Densidad estimada entre 60 viv/ha y 70 viv/ha
	Nº de viviendas estimado entre 1.300 y 1.600 viviendas
	Porcentaje mínimo de vivienda de protección pública: 60% de la edificabilidad residencial
Otros usos compatibles	Edificabilidad mínima para usos compatibles con el residencial 20% de la edificabilidad total

ESPACIO DOTACIONAL CENTRAL

Red General de Equipamiento	Pabellones del acuartelamiento y plaza central que configuran	Superficie mínima (m2s): 41.000 m2
	Zona Verde Plaza de uso y dominio público	Superficie mínima (m2s): 19.600 m2
	Equipamientos sociales Equipamientos ciudad: edificios existentes	

ESPACIO TERCIARIO Y OCIO-RECREATIVO

Mantenimiento del pabellón deportivo existente
Creación de un espacio público polivalente para ferias, conciertos, mercados temporales, etc.

Anejo a este pliego se aporta el modelo que se quiere alcanzar en el desarrollo de este barrio.

5.- CRITERIOS DIRECTORES DEL DISEÑO

La **propuesta de ordenación** deberá estar alineada con los valores que defiende la Nueva Bauhaus Europea (sostenibilidad, inclusión y belleza) así como con los objetivos del Pacto Verde Europeo de neutralidad climática, economía circular y un medio ambiente saludable. Las decisiones de ordenación y diseño de este nuevo barrio deberán contribuir a la mejora y transformación del modo en que vivimos, producimos y consumimos, haciéndolo más humano, saludable y climáticamente neutro.

La sostenibilidad implica un cambio de paradigma hacia la regeneración y creación de relaciones positivas con la naturaleza: Principios de preservación y reutilización para evitar y reducir impactos, durabilidad, adaptabilidad y reciclabilidad. Repensar para reducir la contaminación, el uso de recursos y los impactos de la huella de carbono, los materiales y la energía. Aspirar a la contaminación cero y mejorar el lugar promoviendo la renaturalización de este. Se deben plantear edificios eficientes energéticamente (emisiones CO2 nulas o muy bajas, así como cogeneración),

gestión de agua eficiente, gestión de residuos, en definitiva, abordar los apartados de metabolismo urbano.

La creación de un entorno urbano de calidad, bello y saludable trata de la mejorar la calidad de vida del ciudadano y las relaciones sociales entre vecinos: Reactivar las cualidades sociales y naturales del lugar para crear y contribuir al bienestar físico y mental, mejorar las oportunidades para interacciones sociales significativas y experiencias colectivas reforzando el sentido de pertenencia e integrar nuevos valores culturales y sociales duraderos a través del nuevo proyecto. Poner el proceso creativo del proyecto en el centro de lo que lo hace hermoso, invirtiendo la sensibilidad colectiva de sus autores, su inteligencia y competencia para crear un entorno positivo y enriquecedor. Experiencia para las personas, más allá de la funcionalidad.

6.- ALCANCE DE LAS PRESTACIONES Y SERVICIOS A CONTRATAR

Se definen en el presente apartado los servicios a contratar en la fase posterior al Concurso de Proyectos. La adjudicación de estos trabajos se llevará a cabo por el Procedimiento Negociado en las Condiciones recogidas en las Bases y resto de documentos que rigen la licitación.

El contenido del posterior del contrato de servicios, con el objeto de poder materializar la propuesta ganadora, comprenderá las siguientes prestaciones y tareas:

1. La elaboración del **planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Reforma Interior, PPRI)**, comprensivos de todos los documentos necesarios para su aprobación definitiva.
2. Los trabajos técnicos para la rehabilitación y acondicionamiento del **edificio 97**, comprensivos de la redacción del **proyecto, dirección facultativa de las obras y coordinación de seguridad y salud**.
3. La redacción del **proyecto de urbanización**, comprensiva de los servicios de redacción del Proyecto de Urbanización y cuantos documentos y estudios sean necesarios para su aprobación administrativa definitiva, así como la asistencia técnica durante esta tramitación. Incluyendo la elaboración de un **Estudio Geotécnico** del ámbito
4. Elaboración de toda aquella documentación complementaria que resulte legalmente exigible para la aprobación preceptiva de los documentos anteriores.

Todos los documentos se redactarán en base a la propuesta de proyecto urbano premiado en el concurso y a las especificaciones técnicas que en él se contemplen, y contendrán toda la documentación necesaria y suficiente para poder considerarlos completos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el CTE y resto de normativa técnica, sectorial y urbanística vigente.

El Ayuntamiento de Getafe podrá exigir a la entidad adjudicataria las variaciones al proyecto que hubieran sido sugeridas por el Jurado o las variaciones de detalle y programáticas que pudieran ser precisas en función de las necesidades y objetivos que, en el momento de la contratación, a juicio del órgano de contratación, se requieran por razones técnicas, económicas o de otro tipo, siempre que tales variaciones no alteren sustancialmente la idea ganadora. La realización de estas variaciones no supondrá incremento del precio de adjudicación del contrato de servicios. Su contenido comprenderá el desarrollo de las siguientes prestaciones:

6.1- Elaboración del planeamiento de desarrollo (PPRI)

El/la ganador/a del concurso deberá garantizar, para la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior, por sí mismo o a través del equipo técnico que le acompañe, contar con la experiencia y solvencia técnica mínima suficiente para el desarrollo de esta tarea. Para la justificación de las mismas se deberá presentar al menos un trabajo de similares características. Esta justificación se presentará previa a la firma del contrato junto con el currículum, en su caso, del equipo técnico asesor, siendo condición necesaria para la firma del contrato el visto bueno del mismo por parte del Ayuntamiento de Getafe.

El documento de Plan Parcial a elaborar comprenderá, sobre la totalidad del ámbito delimitado en la Modificación Puntual nº 21 del Plan General (AI) todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística correspondientes al planeamiento de desarrollo, que se enumeran y regulan en el artículo 35.3 y 35.4 de la LSCM 9/2001, con las precisiones establecidas en el artículo 48 (Contenido sustantivo del Plan Parcial) y 49 (Documentación), así como otras determinaciones aplicables contenidas en dicha ley y el resto de normativa urbanística y sectorial vigente.

El contenido del Plan Parcial se estructurará de acuerdo a las recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico en la Comunidad de Madrid (<https://www.comunidad.madrid/transparencia/recomendaciones-documentacion-instrumentos-planeamiento>) e incluirá todos aquellos estudios complementarios que resulten necesarios para su tramitación, incluyendo el siguiente listado no exhaustivo:

- Documento Ambiental Estratégico (que incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito).
- Estudio de caracterización analítica sobre la calidad del suelo.
- Estudios de Movilidad y/o tráfico.
- Estudio de Ruido.
- Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, publicado en el B.O.E. de 23 de octubre.
- Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
- Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

6.2- Trabajos técnicos de rehabilitación y acondicionamiento del edificio 97.

El/la ganador/a del concurso deberá garantizar, para el desarrollo del proyecto y la dirección de obra, por sí mismo o a través del equipo técnico que le acompañe, contar con la experiencia y solvencia técnica mínima suficiente para el desarrollo de esta tarea. Para la justificación de las mismas se deberá presentar al menos una obra de similares características. Esta justificación se presentará previa a la firma del contrato junto con el currículum, en su caso, del equipo técnico asesor, siendo

condición necesaria para la firma del contrato el visto bueno del mismo por parte del Ayuntamiento de Getafe.

- 6.2.1. PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Se redactará un Proyecto Básico y de Ejecución que contemple la completa rehabilitación del edificio 97 para su uso como contenedor de diversos usos o actividades culturales y eventos temporales.

El proyecto definirá de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas y el cumplimiento de la normativa y establecerá la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, definiendo la obra en su totalidad.

El contenido del proyecto se ajustará, además de a los requisitos documentales del CTE, a lo establecido en el punto 1 del artículo 233 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre (LCSP) debiendo incluir lo ahí prescrito, e incluirá el siguiente contenido:

I. MEMORIA

Incluirá la memoria descriptiva, constructiva, así como el cumplimiento del CTE y resto de normativa técnica aplicable y tantos ANEJOS como sean necesarios para la definición y justificación de las obras.

II. PLANOS

El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras (a escala y acotados). Al tratarse de una rehabilitación se incluirán planos del edificio antes y después de la intervención.

III. PLIEGO DE CONDICIONES

Pliego de cláusulas administrativas

Pliego de condiciones técnicas particulares

IV. MEDICIONES

Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

V. PRESUPUESTO

Presupuesto detallado con precios descompuestos obtenidos por aplicación de los precios unitarios de obra, incluyendo la dirección de obra, los capítulos de control de calidad, seguridad y salud y gestión de residuos, así como las tramitaciones, gestiones y documentación necesaria con las compañías suministradoras de servicios.

- 6.2.2. ESTUDIO O ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Con el contenido establecido en el RD 1.627/1997.

El proyecto, así como el Estudio de Seguridad y Salud correspondiente con la coordinación en fase de proyecto (Art. 4,5 y 6 del RD 1.627/1997), según se indica en los artículos 125 y 127 al 133 del RD 1098/2001, describirá las fases de la obra que resulten de la propuesta ganadora, de tal modo que permita acometer las obras manteniendo la actividad del entorno.

- 6.2.3. DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD

Función técnica de **Dirección de Obra** formando parte de la Dirección Facultativa y dirigiendo el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia y el contrato.

Función técnica de **Dirección de Ejecución de Obra** que, formando parte de la Dirección Facultativa, dirige la ejecución material de la obra y controla cualitativamente y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, realizando las actividades necesarias para el abono de las obras durante la marcha de las mismas, dentro de las atribuciones que le corresponden.

Función técnica de **Coordinación de Seguridad y Salud durante las obras**

El técnico o técnicos que intervengan en este trabajo, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite para ello de acuerdo con la legislación vigente.

6.3- Redacción del proyecto de urbanización

El/la ganador/a del concurso deberá garantizar, para el desarrollo del Proyecto de Urbanización, por sí mismo o a través del equipo técnico que le acompañe, contar con la experiencia y solvencia técnica mínima suficiente para el desarrollo de esta tarea. Para la justificación de las mismas se deberá presentar al menos una obra de similares características. Esta justificación se presentará previa a la firma del contrato junto con el currículum, en su caso, del equipo técnico asesor, siendo condición necesaria para la firma del contrato el visto bueno del mismo por parte del Ayuntamiento de Getafe.

Los trabajos comprendidos en este apartado comprenden el diseño urbano de todo el espacio público conforme con un grado de detalle suficiente para ejecutar la propuesta e integrando, en su caso, las consideraciones del jurado. Este proyecto urbano estará integrado en un Proyecto de Urbanización, con el contenido suficiente para su tramitación urbanística y, complementariamente, cuantos trabajos y estudios sean precisos para perfeccionar el conjunto de documentos o proyectos técnicos de ejecución material requeridos para el mismo, ajustándose a las previsiones y, en su caso, requerimientos del planeamiento y a la normativa vigente de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal. Con la redacción del Proyecto de Urbanización se determinarán, diseñarán, justifican, valorarán y organizarán las soluciones y las características técnicas de las obras de urbanización interna y conexiones exteriores necesarias para llevar a efecto la ejecución material de la ordenación pormenorizada resultante del proyecto urbano ganador. Además, se asistirá técnicamente al Ayuntamiento hasta su aprobación administrativa definitiva.

El documento incluirá de manera global la totalidad de las obras necesarias para la transformación y reurbanización del ámbito conforme a la propuesta de proyecto urbano ganadora, la ordenación pormenorizada trasladada al PPRI; e incluidas todas las conexiones exteriores vinculadas por necesidades del desarrollo para la red viaria y las infraestructuras de servicios, adecuado a la normativa y prescripciones técnicas vigentes.

Resultará imprescindible, al menos, definir las obras necesarias en relación con los siguientes apartados:

- Red de Abastecimiento de agua potable.
- Red de Abastecimiento de agua reutilizada
- Saneamiento.

- Energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Gas natural.
- Condiciones de integración medioambiental.

El Proyecto de Urbanización deberá contener la documentación precisa para el desarrollo de las obras que contempla, de acuerdo con lo establecido por los arts. 80 y 97 de la vigente LSCM 9/2001, de 15 de julio, y de conformidad con lo establecido en el artículo 69 y siguientes de Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII. De los Proyectos de Urbanización, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

Así, el Proyecto de Urbanización comprenderá, entre otros, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación con relación en el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Plan de Control de Calidad
- Estudio de Seguridad y Salud
- Estudio de Gestión de Residuos
- Estudio de Impacto Ambiental (en su caso)
- Plan de Etapas o fases de ejecución para el desarrollo de las obras correspondientes al Proyecto Urbano que haya resultado ganador.

Incluirá también un **Estudio Geotécnico**, necesario para la redacción tanto del proyecto de rehabilitación (en su caso) como del proyecto de urbanización, que correrá a cargo del adjudicatario del contrato, pudiéndose realizar de manera unificada o por separado, siempre que incluya el contenido necesario para el desarrollo de ambos documentos.

6.4- Otra documentación

Toda la documentación técnica que se precise dentro del alcance y objeto del contrato, para la correcta definición técnica de la propuesta ganadora.

Además, si durante la redacción de los documentos anteriores, o con motivo de la tramitación de los mismos, cualquier organismo solicitara o prescribiera la realización de estudios técnicos específicos complementarios a los establecidos en el presente pliego para la culminación de las aprobaciones

correspondientes, el adjudicatario estará obligado a redactarlos y presentarlos en tiempo y forma, independientemente de su naturaleza, extensión o complejidad y temática: técnica, jurídica, patrimonio cultural y su preservación, sostenibilidad (ambiental, económica y social), movilidad etc.

7.- NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

Además de las bases del concurso y del contenido del ulterior contrato que se adjudique, y que regulará mediante negociación las condiciones económicas y administrativas establecidas entre las partes firmantes, en el marco de lo previsto en los documentos que rigen el presente concurso, el presente Pliego regirá para todos los requerimientos de tipo técnico a los que deberán ajustarse los trabajos posteriores para el desarrollo de la propuesta ganadora, así como a su forma de ejecución.

La ejecución del contrato estará sujeta a la normativa y legislación de carácter técnico que le sea de aplicación y enumerada a continuación de forma no exhaustiva, así como cualquier otro tipo de reglamento, norma o instrucción oficial que, aunque no se mencione explícitamente en este Pliego, puedan afectar al objeto del contrato, como igualmente a las posibles actualizaciones de las mismas:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, subsidiariamente, en lo que no se oponga a ello, el R.D. 1098/2001, 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normativa de desarrollo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.
- Normativa de carácter sectorial aplicable en la Comunidad Autónoma de Madrid, y en el municipio de Getafe, que le sea de aplicación.
- Normativa y Legislación sobre instalaciones y acometidas que le sea de aplicación. (REBT, RITE, Normativa acometidas CYII, etc.)
- Instrucciones y criterios complementarios que, durante la ejecución de las obras, se reciban de la Propiedad.

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

8.- CONDICIONES Y DESARROLLO DEL CONTRATO POSTERIOR

El ganador del concurso que resulte adjudicatario se responsabilizará, por sí mismo y ante el Ayuntamiento de Getafe, del cumplimiento íntegro y satisfactorio de la totalidad de las prestaciones objeto del contrato, en las condiciones previstas en el presente pliego y que se concretarán en el procedimiento negociado sin publicidad mediante el que se adjudique dicho contrato. Por ello, el ganador del concurso deberá contar con la organización, medios técnicos, materiales y humanos suficientes que permitan acometer y realizar perfectamente la totalidad de los diferentes servicios que constituyen el objeto del contrato, respondiendo incluso de aquellos que deban ser subcontratados.

Para la ejecución de los trabajos incluidos en el presente pliego, la entidad adjudicataria deberá disponer de los medios personales y materiales que en cada momento sean necesarios, sin que pueda alegar la falta o insuficiencia de alguno de ellos para no ejecutar la prestación o incumplir los plazos que se establezcan por contrato.

GENERALIDADES y DEFINICIONES

En el texto del presente pliego los términos que se relacionan a continuación se entenderán con el significado que respectivamente se indica:

- a) Por el Contrato se designará el contrato de servicios posterior que ulteriormente se adjudique mediante procedimiento negociado sin publicidad, conforme a lo previsto en el art. 168, apartado d, de la LCSP y en las Bases del concurso.
- b) Por los Trabajos, se designará el conjunto de prestaciones que deben realizarse en cumplimiento del contrato por parte de la ENTIDAD ADJUDICATARIA, así como, indistintamente, los soportes materiales en que se concretasen.
- c) Por la Entidad Adjudicataria se entiende la parte contratante obligada a ejecutar los trabajos.
- e) Por Dirección Facultativa se entiende el Arquitecto/a y el Arquitecto/a Técnico, en su caso, que llevarán a cabo la Dirección de Obras.
- g) Por Propiedad se entiende al AYUNTAMIENTO DE GETAFE.
- h) Por Control de Calidad se entiende los procesos y funciones realizadas por el contratista adjudicatario de las obras, a través de una empresa de control de calidad, para garantizar la calidad de las mismas.
- i) Por unidad técnica: Técnico coordinador/a de la propiedad, será el técnico o técnicos que designe la Propiedad para la coordinación y vigilancia del contrato.

Cada una de las prestaciones incluidas en el contrato de servicios, que se describen en el apartado 6, se subdividirá en **FASES** esenciales de tramitación, cuya realización irá asociada al pago de las cantidades correspondientes, según se desglosa en el apartado 8.3.

8.1. PLAZOS

El **plazo máximo** del contrato **no podrá superar los 4 años**. Los plazos parciales se fijarán en la negociación posterior, ya que podrían variar en función del estado de tramitación de la Modificación Puntual del Plan General n° 21 y de la efectiva puesta a disposición del Ayuntamiento de los terrenos, edificios e instalaciones, una vez sean desalojadas por el Ejército.

8.2. FASES Y PAGOS

El pago se efectuará mediante el abono de facturas unitarias de los trabajos efectuados al finalizar y cumplimentar satisfactoriamente cada una de las fases que comprenderá el contrato, que se abonarán de conformidad con la LCSP (art. 198) y el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, según el siguiente desglose (excluido IVA).

ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO		
FASES	Elaboración borrador (25%)	44.432 €
	Aprobación Inicial (35%)	62.205 €
	Aprobación Definitiva (40%)	71.091 €
	TOTAL (100%)	177.728 €
PROYECTO Y DO REHABILITACIÓN EDIFICIO 97		
FASES	Proyecto Básico y de Ejecución (65%)	29.660 €
	Dirección de Obra (35%)	15.971 €
	TOTAL (100%)	45.630 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
FASES	Anteproyecto y diseño espacios públicos (25%)	154.099 €
	Aprobación Inicial (40%)	246.558 €
	Aprobación Definitiva (35%)	215.738 €
	TOTAL (100%)	616.395 €
TOTAL CONTRATO DE SERVICIOS		839.753 €

8.3. HITOS

La entrega de los documentos, tanto intermedios como finales, que componen el contrato se organizará de tal manera que se alcancen los siguientes **HITOS** de acuerdo al siguiente **orden de prelación**.

1º **Proyecto Básico y de Ejecución** para la **rehabilitación del edificio 97**.

2º **Borrador del Plan Parcial de Reforma Interior** (Aprobación Inicial sujeta a la Aprobación Definitiva de la MPG 21)

3º Propuesta de **diseño urbano de los espacios públicos** (documento que debe formar parte del proyecto de Urbanización)

4º Propuesta de **Plan de Acción o de etapas** (documento que debe formar parte del proyecto de Urbanización)

5º **Dirección Facultativa de las obras de rehabilitación del edificio 97**

6º **Plan Parcial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización** (completos)

Su concreción en el tiempo dentro del plazo máximo fijado en el apartado anterior, así como la fijación de hitos y/o entregas de documentación intermedias u otro contenido concreto que resulte necesario para definir adecuadamente la propuesta ganadora, más allá del contenido mínimo exigible para su tramitación administrativa, podrá ser objeto de negociación.

8.4. OTRAS CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS TRABAJOS

La efectiva transformación urbanística del ámbito conlleva una especial complejidad por el alto número de agentes implicados y condicionantes externos al Ayuntamiento (tramitaciones urbanísticas sujetas a informes sectoriales, traslado de las instalaciones de defensa, necesidades Universidad Carlos III, etc), que hacen imposible prever con exactitud los plazos concretos en el momento de convocar el presente concurso, pero que se irán conociendo a medida que se avance en la gestión de las acciones necesarias en cada caso y que en todo caso, deberán ser fijados con exactitud en el momento de la negociación, y con los límites y condicionantes establecidos en el artículo 47 de la Ley General Presupuestaria, la LCSP, el presente pliego y las bases que rigen el concurso.

En el alcance de los trabajos de redacción de los documentos urbanísticos (Plan Parcial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización) se encuentran incluidos el desarrollo y redacción de todos los documentos necesarios para posibilitar la tramitación ante los organismos externos competentes para su aprobación.

Las correcciones o modificaciones del documento que deban ser realizadas por indicación de la los servicios técnicos o por el Ayuntamiento serán asumidas por el adjudicatario y se entenderán incluidas en los honorarios estipulados. Tampoco habrá lugar a reclamación económica alguna en cuanto a honorarios u otro concepto en base a la ampliación de plazos que pudiera producirse como consecuencia del retraso en la tramitación urbanística. A estos efectos y para el cómputo efectivo de los plazos parciales que durante la negociación se fijen se entenderá suspendido el contrato cuando sea imposible el avance por parte del adjudicatario por causas ajenas a él mismo relativas a pronunciamientos necesarios de las administraciones u organismos implicados.

Al inicio del contrato se mantendrá una reunión con el adjudicatario con el objetivo de establecer un calendario de desarrollo de los trabajos ajustado a los plazos fijados en los pliegos del contrato para las prestaciones parciales, y orientativo en lo que respecta a la respuesta de las distintas administraciones y organismos que intervienen en la tramitación urbanística de los documentos. La empresa adjudicataria deberá aportar informe de la reunión en el mes siguiente a la realización de ésta, en el que se detallen los aspectos principales, y deberá mantener un cronograma actualizado del estado de desarrollo de las distintas prestaciones que componen el objeto del contrato y el avance de la tramitación.

Esta misma mecánica se seguirá en el resto de reuniones que se consideren necesarias terminando con una reunión final, antes de la redacción definitiva de los documentos para aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización. El equipo redactor deberá introducir en cada uno de los documentos las modificaciones que sean solicitadas por el Ayuntamiento y aquellas derivadas de los informes sectoriales pertinentes o posibles cambios normativos acaecidos durante el proceso de aprobación.

Cada uno de los documentos, que sean legalmente sean exigibles de acuerdo a las tramitaciones correspondientes o borradores intermedios según las condiciones fijadas en los documentos que rijan la ulterior contratación, deberá contar con la conformidad o aprobación de los servicios técnicos municipales. Esto será así, tanto en las entregas parciales o reuniones periódicas de seguimiento del estado de los trabajos a celebrar con los técnicos designados a tal efecto, como en las aprobaciones documentadas a la finalización de cada fase de trabajo, siendo imposible el avance o inicio de una fase posterior de desarrollo del documento, si no se cuenta con aprobación de lo realizado anteriormente.

La presentación del **documento correspondiente en cada fase** se realizará en **dos entregas** en formato digital, una llamada **previa** y otra llamada **corregida**, siendo la documentación en cada una de las entregas completa según la legislación aplicable. El documento previo será revisado por los servicios técnicos municipales que requerirán en su caso, las correcciones necesarias.

El desarrollo completo del trabajo finalizará con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento de Getafe. No obstante, durante el proceso de negociación, se fijarán con exactitud los plazos e hitos intermedios a alcanzar en cada una de las prestaciones que componen el objeto del contrato. Al Ayuntamiento de Getafe se reserva el derecho a excluir del proceso de negociación alguna de ellas si circunstancias derivadas de los factores externos antes citados así lo aconsejasen (bien sean urbanísticas, administrativas, técnicas, económicas o de cualquier otra índole derivadas de la tramitación de la MPG 21, el traslado de las unidades militares, etc que impidieran continuar con el desarrollo en las condiciones previstas).

9.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE FORMAN LA PRESENTE LICITACIÓN

Los documentos que forman parte de la presente licitación de *Concurso de Proyecto Urbano con Intervención de Jurado* se encuentran disponibles en el Perfil del Contratante y en la Secretaría del Concurso, y son los siguientes:

- Bases del concurso y sus anexos
- Pliego de Prescripciones Técnicas y sus anexos