



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA DE SÒL
SITUADA AL CARRER MAS ADEI NÚM. 42 DE TERRASSA

NÚM. EXPEDIENT: ECAO_SMHT_003-23

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER MAS ADEI 42 DE TERRASSA, PER A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ, I GESTIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL PER PART DE COOPERATIVES D'HABITATGE EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS .

A) DISPOSICIONS TÈCNIQUES GENERALS

1. OBJECTE DEL PRESENT PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1.1. L'objecte del present Plec de Prescripcions Tècniques el constitueix la regulació dels aspectes tècnics del concurs públic per la transmissió onerosa i constitució d'un Dret de Superfície sobre la parcel·la, propietat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa S.A.(en endavant HABITATGE TERRASSA), situada al carrer Mas Adei 42 de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió d'un edifici plurifamiliar d'habitatges en règim de protecció oficial, amb les especificacions i limitacions que es fixen en el present Plec i el corresponent Plec de Clàusules Administratives Particulars.

1.1.1. La parcel·la objecte d'aquest concurs està seleccionada i inclosa en l'Annex 1 d'acord amb la Resolució DSO/1503/2022 de 18 de maig.

1.1.2. El contracte no es divideix en lots .

1.1.3. La tramitació del procediment per l'adjudicació del dret de superfície és en règim de concurrència i sistema de concurs de conformitat amb la Llei de contractes del sector públic i la legislació urbanística

- 1.1.4. Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat justificada al punt 4 del PCAP, la superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament d'un cànon anual a satisfer de cent euros per cada habitatge (100€/habitatge/any), als que caldrà afegir l'IVA.

1.2. Així l'objecte del concurs es concreta com segueix:

- 1.2.1. La transmissió onerosa del dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de 75 anys. No hi ha pròrroga.
- 1.2.2. La promoció i construcció per part de l'adjudicatària, d'acord amb l'avantprojecte de la proposició presentada, d'un edifici plurifamiliar d'habitatges destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer sobre la finca identificada, en els terminis i criteris tècnics fixats en el present Plec Tècnic (en endavant PPT) i el corresponent Plec de Clàusules Administratives (en endavant PCAP) i la normativa vigent.
- 1.2.3. L'execució de les obres d'urbanització incloses a l'àmbit d'actuació de la parcel·la detallades al projecte d'urbanització necessàries per a la recepció definitiva de les obres de l'àmbit d'actuació.
- 1.2.4. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant tota la vigència del dret de superfície transmès, en els termes fixats en el present PPT i el corresponent PCAP.
- 1.2.5. La cessió en règim d'arrendament o cessió d'ús dels habitatges construïts a persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Terrassa, d'acord amb el que es preveu en el PCAP.
- 1.2.6. La reversió dels edificis al titular del sòl quant finalitzi la vigència del contracte.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

2.1. Identificació de la parcel·la.

La parcel·la objecte d'aquest concurs està emplaçada a l'àmbit del Pla de Millora Urbana de Remodelació PM-VAL011 CASA GERMAIN. Les obres d'urbanització del projecte d'urbanització COAP 23/2026 estan executades a excepció de les obres compreses a la parcel·la delimitada.

D'acord amb el certificat urbanístic aquestes obres es podran desenvolupar de manera prèvia o simultània a l'obra de construcció de l'edifici, i un cop finalitzades i rebudes per part de l'ajuntament, la finca gaudirà de la condició de solar d'acord amb el que estableix l'article 29 del TRLUC 1/2012 .

Quadre resum de la finca:

Casa Germain – Carrer Mas Adei nº42	
Superfície	721,84 m ² sòl
Edificabilitat màxima	1.530,25 m ² de sostre habitatge d'HPO (màx. 19 habitatges)
Dades Registrals	Volum 3041 Llibre 1939 Foli 173 Finca 111.910 Registre Propietat núm. 1 de Terrassa
Ref. Cadastral	8024276DG1082B0001IQ
Qualificació Urbanística	A6.0 edificació segons volumetria específica, en la modalitat de la configuració precisa
Règim del sòl	Sòl Urbà No Consolidat
Superfície delimitada obres d'urbanització	940 m ² corresponent a la superfície de sòl i comptada des de l'alineació del carrer Mas Adei fins a 1 metre surtin de la façana mes interior de les edificacions (inclòs P11)
Afectacions i reserves	Habitatge de protecció oficial i obres d'urbanització incloses a l'àmbit de la parcel·la

S'adjunten com a annexes a aquest PPT:

Annex 1	PMU Casa Germain PM-VAL011 Casa Germain
Annex 2	Acta de Recepció i As Built Urbanització
Annex 3	Certificat Urbanístic c/ Mas Adei 42 de Terrassa
Annex 4	Unitat de Projecte parcel·la dwg

Annex 5	Informe geotècnic c/ Mas Adei 42 de Terrassa
Annex 6	Modificació Puntual del POUM relativa a les reserves mínimes d'aparcament per a promocions HPO destinades a lloguer.

La transmissió es realitza en concepte de "cos cert", per la qual cosa no hi cabrà cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarir els preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent.

2.2. Planejament urbanístic vigent que li son d'aplicació:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) i Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) en el terme municipal de Terrassa, aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 31 d'octubre de 2003 i vigent des de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat (DOGC) núm. 4029 el 12 de desembre de 2003.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la implantació dels centres de culte de Terrassa, (Expedient PLPG 2/2014), aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 19 de juliol de 2018, publicat al DOGC número 7684 de 13 d'agost de 2018.
- Pla especial per a la regulació de les condicions d'emplaçament de les associacions cannàbiques i dels seus clubs socials al terme municipal de Terrassa (Expedient PLPG 1/2017), aprovada definitivament en data 15 de març de 2018, amb Edicte de 9 d'abril de 2018, sobre els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, publicat al DOGC número 7600 de data 17 d'abril de 2018.
- Pla de Millora Urbana de Remodelació PM-VAL011 CASA GERMAIN, (PLPG 11/04) aprovat definitivament el 27 d'octubre de 2005 i publicat al DOGC el 19 de novembre de 2005.
- Projecte de Reparcel·lació Sector PMVAL011- Casa Germain, expedient GSOL 91/2004, aprovat definitivament el 25 de febrer de 2007.
- Projecte d'obres d'urbanització complementària, expedient COAP 23/2006, aprovat definitivament en data 12 de febrer de 2007.

3. TERMINIS PER L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

La superficiària adjudicatària haurà de complir els següents terminis relatius a l'execució de les obres d'actuació:

- (3) MESOS per a sol·licitar la llicència d'obres, des de la constitució en escriptura pública del dret de superfície al seu favor i la sol·licitud de Qualificació Provisional a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- (5) MESOS per a l'inici de les obres, a comptar des de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície al seu favor.
- (24) MESOS, comptats des de la data d'inici de les obres, de termini màxim per a la finalització de l'obra d'edificació i urbanització de la zona d'actuació del dret de superfície.
- (2) MESOS des de la data del certificat final d'obra per a la sol·licitud de la qualificació definitiva d'HPO i la recepció de les obres d'urbanització.
- (6) MESOS des de la data del certificat final d'obra per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO.

Adicionalment, i pel supòsit que la cooperativa adjudicatària vulgui acollir-se als ajuts, atès que la finca objecte de licitació ha estat seleccionada per al finançament dels programes d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la UE-Next Generation (Resolució TER/1029/2023, de 23 de març,), la construcció dels habitatges haurà de complir amb els terminis d'inici de les obres previst a la mateixa. També amb allò que s'estableixi en la resolució que determini l'import dels ajuts que finalment s'atorgaran als projectes qualificats com a subvencionables d'acord amb les bases de la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig.

4. GARANTIES

L'adjudicació del contracte suposa l'obligació per a l'adjudicatari de constituir una garantia definitiva que respondrà del compliment per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions

imposades al present plec i al PCAP, de la correcta execució de l'obra i de la posada en marxa dels edificis, d'acord amb el que estableix l'art. 110 de la Llei 9/2017.

La garantia definitiva s'estableix en un 4 % del pressupost d'execució, i s'haurà de constituir en els deu dies següents a la notificació de l'adjudicació. Un cop executada la construcció i obtinguda la qualificació definitiva d'HPO, es retornarà parcialment i a petició del superficiari dita garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent a l'1% del pressupost d'execució fins a l'efectiva ocupació del 50% dels habitatges.

La garantia es consignarà mitjançant aval bancari, d'acord amb el model adjunt a l'Annex 7 del PCAP, i serà requisit previ indispensable per a la formalització del contracte.

En cas de no constituir-se la garantia en el termini previst, HABITATGE TERRASSA procedirà a deixar sense efecte l'adjudicació realitzada i notificar l'adjudicació del contracte al següent licitador d'acord a l'ordre de puntuació de les ofertes presentades.

5. RESOLUCIÓ EL CONTRACTE

La resolució del contracte estarà subjecta a les previsions que a aquest efecte fa l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En aquest sentit:

El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o l'entitat transmetent consideri convenients.

L'adquirent s'ha d'obligar a través del document públic de transmissió a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones llevat que l'entitat transmetent ho autoritzi expressament. Aquest aspecte ha de constar com a condició resolutòria expressa al contracte de transmissió.

Si l'adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat establerta, HABITATGE TERRASSA podrà exigir el compliment de l'obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi al document públic de transmissió. (Clàusula 22 PCAP)

En tot cas, sens perjudici del que estableix aquest article, en el marc del present procediment s'estableixen condicions resolutòries del dret de superfície per incompliment de les obligacions establertes a la clàusula 19.12 PCAP.

L'incompliment de les obligacions esmentades, facultarà HABITATGE TERRASSA a resoldre el dret de superfície i recuperar la plena propietat de la parcel·la, així com de tots els elements construïts en aquesta al moment de la resolució.

L'exercici de l'acció resolutòria es pot fer tant per via judicial com notarial, notificant al superficiari la resolució del dret de superfície i la data des de la qual produirà efectes. (Clàusula 19.14 PCAP)

6. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

En el present procediment no es preveuen causes de modificació contractual (Clàusula 25 PCAP).

7. COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Formalitzat el dret de superfície es constituirà una Comissió de Seguiment i Control que estarà formada per dos representants de HABITATGE TERRASSA, un representant de l'Ajuntament de Terrassa i per un representant de la superficiària adjudicatària.

La Comissió es reunirà, com a mínim, dos vegades al any. Qualsevol de les parts podrà convocar reunions extraordinàries quan les considerin necessàries per al funcionament adequat del objecte del contracte.

La Comissió de Seguiment i Control tindrà les funcions següents:

- Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la Superficiària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar els drets de superfície.
- Vetllar pel compliment de les obligacions de la Superficiària.
- Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la Superficiària.
- Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici, habitatges, aparcaments i locals construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges, aparcaments i locals construïts per la Superficiària.

- Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

8. JURISDICCIO COMPETENT

Atenent les particularitats derivades de la naturalesa jurídica del present contracte, les parts quedaran sotmeses als òrgans de l'ordre jurisdiccional civil en aquelles qüestions relacionades amb els efectes del compliment i extinció del contracte. D'altra banda, en les qüestions relacionades amb la preparació i l'adjudicació del contracte, se sotmetran als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós - administratiu.

Quant a això, la resolució de conflictes sorgits en qualsevol dels àmbits del present procediment de contractació serà resolt pels corresponents jutjats i tribunals de la ciutat de Barcelona, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués resultar aplicable.

B) DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROPOSTA
--

9. CRITERIS GENERALS

9.1. Criteris generals de la intervenció:

Els criteris generals de la intervenció s'han establert d'acord amb els criteris mínims exigibles contemplats a la RESOLUCIÓ DSO/1503/2022, de 18 de maig, tant pel que fa als requisits tècnics energètics mediambientals com als requisits del programa funcional i d'explotació dels edificis i que hauran d'incorporar les propostes tècniques presentades pels licitadors, s'especifiquen a continuació:

9.1.1. Requisits tècnics energètics i mediambientals mínim exigibles als projectes:

- Els edificis hauran de disposar d'un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límits inclosos a la taula 60.1, segons la classificació climàtica del Codi Tècnic de l'Edificació.

Taula 60.1 Valor límit Cep,nren,lim					
Cep,nren,lim [kWh/m²·any]					
α	A	B	C	D	E
$\leq 16,0$	$\leq 20,0$	$\leq 22,4$	$\leq 25,6$	$\leq 30,4$	$\leq 34,4$

- El projecte ha d'incloure un estudi de gestió de residus de la construcció i demolició que es desenvoluparà posteriorment en el corresponent pla de gestió de residus de la construcció i demolició, d'acord amb l'establert al Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel que es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, on es donarà compliment a les condicions establertes a l'article 60.2.a) del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre.
- El disseny dels edificis i les tècniques de construcció recolzaran la circularitat i, en particular, demostraran, amb referència a la ISO 20887 o altres normes per avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis, com estan dissenyats per ser més eficients en l'ús de recursos adaptables, flexibles i desmuntables per a permetre la reutilització i el reciclatge.
- Retirar de l'edifici o àmbit d'actuació aquells productes de la construcció que continguin amiant. La retirada haurà de realitzar-se conforme l'establert al Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, per una empresa legalment autoritzada. La gestió dels residus originats en el procés haurà de realitzar-se conforme a l'establert al Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició.
- El sistema constructiu serà industrialitzat en mes del 70% del total. S'acreditarà mitjançant certificat del tècnic responsable del projecte, i s'haurà de mantenir el sistema en els percentatges certificats fins la finalització de l'obra.

S'haurà d'acreditar amb els mitjans corresponents l'acompliment d'aquests requisits mínims .

9.1.2. Requisits del Programa Funcional dels edificis a:

- S'estableix una reserva mínima d'habitatges per a contingents especials de com a mínim el 10% dels habitatges a cadascun dels edificis , amb possibilitat d'incloure-hi el 4%

obligatori per a persones amb mobilitat reduïda. Aquesta reserva es corresponen amb les reserves especials d'habitatges contemplades a l'article 20 del Registre de Sol·licitants d'HPO de la ciutat.

- S'estableix una reserva especial destinada al Foment de l'Emancipació de més del 25% d'habitatges per a persones joves de fins a 35 anys, en primera adjudicació.

S'estableix el compromís descrit de la següent manera:

- o Mínim 5 habitatges destinats a joves en primera adjudicació
- o Mínim 1 habitatge adaptat per a mobilitat reduïda
- o Mínim 2 habitatges reserva altres supòsits (gent gran, col·lectius específics....).

La proposta de millora d'aquestes reserves serà valorada en els criteris automàtics del sobre 3 descrits al PCAP a partir d'aquests valors.

9.2. Criteris particulars de la intervenció:

Les condicions específiques dels edificis plurifamiliars d'habitatges a promoure seran les previstes pel planejament en el moment de sol·licitar la llicència i subjectes a les característiques específiques de disseny d'habitatges d'HPO.

El projecte haurà de resoldre la integració de les noves edificacions amb l'entorn d'acord amb les especificacions del projecte d'urbanització i el planejament.

Per executar les esmentades obres, l'adjudicatària titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin. La redacció dels projectes inclourà els treballs de topografia, geotècnia i qualsevol altre necessari així com l'As-Built i els plans de manteniment durant la vigència del contracte.

Les finques sobre les que es constitueixen els Drets de Superfície es transmeten en l'estat actual. S'adjunta el projecte As-Built d'Urbanització. (Annex 2)

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte dels drets de superfície restaran propietat del titular dels terrenys a l'extinció del dret de superfície, sense indemnització o compensació de cap mena.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i final d'obra de l'edifici, la Superficiària disposarà del termini establert a la clàusula 19.3 del PCAP amb el règim d'incompliments previst.

10. PROPOSTA TÈCNICA

Els interessats a participar en el concurs públic de constitució i transmissió del dret de superfície hauran de presentar l'avantprojecte arquitectònic, la proposta de desenvolupament del procés constructiu, la proposta de pla de manteniment dels habitatges, el pla de viabilitat econòmica i financera, i la proposta de la metodologia de la gestió del projecte cooperatiu, amb la documentació i especificitats prescrites en el PCAP. Aquesta documentació servirà als efectes de valorar els criteris de selecció de l'adjudicatària.

10.1 Proposta - memòria del Projecte cooperatiu i social:

L'extensió màxima total de la memòria del projecte cooperatiu i social no podrà excedir 30 fulls DIN-A4 a una cara (10 a doble cara), lletra Arial mida 11, interlineat simple (sense comptar portada ni índex, en cas d'haver-ni).

L'incompliment dels requisits formal indicats a l'oferta abans esmentats no suposarà l'exclusió de la mateixa, però només es tindrà en consideració la informació continguda en els citats fulls establerts com a límit. Amb caràcter mínim aquesta proposta haurà de contenir:

- Composició del grup
- Model Cooperatiu
- Model de convivència
- Interacció social i territorial
- Experiència de l'equip per a l'execució del projecte

Els criteris de valoració estan descrits a la clàusula 10 del PCAP.

10.2 Proposta arquitectònica, tècnica i econòmica

10.2.1 Proposta arquitectònica – avantprojecte tècnicament viable

Cal presentar una proposta tècnica, elaborada en forma d'avantprojecte, relativa a la construcció dels edificis i que contingui un enfocament basat en la sostenibilitat social, econòmica i mediambiental. Amb caràcter mínim, aquesta proposta haurà de contenir:

- Memòria explicativa que especifiqui el compliment de les condicions urbanístiques de l'àrea, així com la normativa sobre habitatges protegits. Així mateix, la memòria ha de contenir una descripció detallada de l'edifici projectat.

- Plànols de justificació del compliment de la normativa urbanística i d'habitabilitat de la proposta, en planta i seccions.
- Plànols acotats i amb indicació de les superfícies útils i construïdes de totes les plantes projectades, incloent seccions i alçats. També haurà d'incloure un plànol d'implantació i integració de la parcel·la a l'entorn on se situa.
- Quadre de superfícies útils i construïdes, amb indicació dels metres quadrats qualificables HPO, els topalls establerts per la normativa, la repercussió dels espais complementaris en cada habitatge, etc.
- Descripció dels criteris d'accessibilitat i d'integració de la perspectiva de gènere.
- Descripció de la proposta de diversificació tipològica d'habitatges.
- Descripció de la proposta de construcció de la promoció amb sistemes industrialitzats i/o prefabricats, atenent a criteris mediambientals seguits tant en el plantejament del disseny de l'edifici com en la construcció. Cal fer especial referència a l'ús de materials amb un impacte ambiental reduït i al procediment de gestió de residus generats durant el procés de construcció.
- Descripció de la proposta d'instal·lacions que tingui en compte un plantejament global dels passos i registres, la seva facilitat de manteniment, etc.

Els criteris de valoració estan descrits a la clàusula 10 del PCAP.

10.2.2 Proposta tècnica: Desenvolupament del procés constructiu i justificació del Pla de manteniment dels habitatges

Es requereix la presentació d'una proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció. Amb caràcter mínim, aquesta proposta haurà de contenir:

- Pressupost d'execució material de les obres, desglossat per capítols, amb justificació de la distribució entre capítols i els imports indicats.
- Programa d'obres. Cronograma detallat que inclogui una programació de totes les fases del procés fins al lliurament dels habitatges, tenint en compte els terminis màxims indicats al PCAP.
- Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que es destinaran a les obres de construcció.

També s'haurà de presentar una proposta de Pla de manteniment que detalli les actuacions per a la conservació i el manteniment de l'immoble objecte del contracte, durant la vigència del contracte. Aquest pla haurà de contenir, amb caràcter mínim, els elements següents:

- Actuacions que constituïran el manteniment ordinari de l'immoble, especificant les que es realitzaran amb caràcter preventiu, així com una programació d'actuacions periòdiques.
- Actuacions que constitueixen el manteniment extraordinari de l'immoble, amb una proposta sobre l'abast de les activitats de correcció de desperfectes.
- Periodicitat de les actuacions de conservació i manteniment i detall dels recursos humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions.

Els criteris de valoració estan descrits a la clàusula 10 del PCAP.

10.2.3 Pla de viabilitat econòmica i financera.

A través d'aquest pla es justificarà de forma precisa la viabilitat de l'actuació i l'equilibri entre ingressos i despeses, durant la vigència del contracte. Amb caràcter mínim, aquest pla haurà de contenir:

- Una proposta del sistema de finançament que s'emprarà per a l'execució de les actuacions objecte del contracte, així com les fonts de finançament que es faran servir. Així mateix, s'haurà de diferenciar entre recursos propis i aliens, a més de detallar el percentatge del cost d'execució que cal cobrir per cada recurs econòmic utilitzat.
- Una previsió dels costos d'execució material de l'edifici.
- Un càlcul de les previsions d'ingressos per l'arrendament dels habitatges.

Els criteris de valoració estan descrits a la clàusula 10 del PCAP.

En tot cas, la proposta que es formuli haurà de complir amb el que estableix a la normativa urbanística vigent i a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Terrassa, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 28 d'abril de 2023, sens perjudici que si aquesta modificació no s'aprova definitivament el licitador s'hagi d'adequar, en el moment de sol·licitar la llicència, a la normativa urbanística vigent. Quedarà automàticament exclosa qualsevol proposta que no contempli els mínims exigits per la normativa urbanística referenciada anteriorment.

C) DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES
--

11. EXECUCIÓ DE LES OBRES

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers o al propietari, quedant HABITATGE TERRASSA exonerada de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

HABITATGE TERRASSA restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que l'Arquitecte Director de l'obra expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de HABITATGE TERRASSA la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Corresponen a HABITATGE TERRASSA les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres així com requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la superficiària, així com auditar el compliment dels corresponents plecs administratiu i tècnic.

D) DISPOSICIONS RELATIVES AL MANTENIMENT DE LES EDIFICACIONS

12. GESTIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

Durant la vigència del dret de superfície, la superficiària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les

despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

La superficiària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

Així mateix, aniran a càrrec de la superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.