

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELA TE 1A DEL API 20.09 SECTOR II-4 "LAS ROSAS" CALIFICADA CON USO INDUSTRIAL Y/O COMPATIBLES DE CONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO**

### **I. INTRODUCCIÓN**

La gestión del patrimonio municipal del suelo, más allá de su variable económica y con total independencia de lo establecido en la legislación vigente sobre el destino de los ingresos procedentes su enajenación, plantea otros aspectos y oportunidades de carácter estratégico y relacionados con las diferentes políticas municipales para la consolidación de un desarrollo urbano sostenible.

En este sentido, cabe entender los concursos de enajenación del suelo que forma parte del Patrimonio Municipal como un instrumento para la orientación y desarrollo de los objetivos estratégicos de la actividad urbanística municipal: en la medida en que la formación del Patrimonio Público de Suelo es consecuencia de los procesos de ejecución del planeamiento urbanístico, el destino del suelo público se podrá considerar como un factor para la consolidación de los objetivos previstos en dichos planeamientos, cumpliendo así con lo establecido en el artículo 173.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de al Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la más reciente legislación emitida por las diferentes administraciones públicas se orienta hacia la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental en la actividad pública. Así, la Ley de Economía Sostenible hace expresa declaración de estos objetivos al definir en su artículo 107 los "*Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano sostenible*" en los siguientes términos:

*"Los poderes públicos, de acuerdo con los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional formularán y **desarrollarán las políticas de su respectiva competencia al servicio de un medio urbano sostenible** que:*

- a. **Posibilite el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre y adecuado, libre de ruidos y otras inmisiones contaminantes que excedan de los límites legalmente permitidos en cada momento y provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.***
- b. **Mejore la calidad ambiental y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos.***
- c. **Fomente unos servicios generales, incluidos los que aseguren el acceso universal a las nuevas tecnologías, más eficientes económica y ambientalmente en la gestión del agua, la energía y los residuos.***
- d. **Favorezca, por contar con las infraestructuras, dotaciones y servicios precisos, la localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable y***

**sostenibles medioambientalmente**, especialmente las que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías.

- e. *Garantice el acceso equitativo de los ciudadanos a las dotaciones y los servicios y su movilidad, potenciando al efecto los medios de transporte, especialmente los de uso público, más eficientes energéticamente y menos contaminantes.*
- f. **Integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, contribuyendo al equilibrio de ciudades y núcleos residenciales, para lo que se favorecerá la aproximación de servicios y dotaciones a la comunidad residente, evitando desplazamientos innecesarios.**
- g. *Fomente el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes del sector de la construcción.*

Con esta misma orientación, la Comunidad de Madrid, en su Plan de Vivienda 2005-2008 impulsa y fomenta la incorporación de criterios de sostenibilidad en las Viviendas con Protección Pública con el objetivo de minimizar los gastos de conservación, incrementando además el confort de las personas que viven y trabajan en ellas. La Orden 1369/2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la se regula los criterios para obtener la consideración de Vivienda de Protección Pública de carácter sostenible desarrolla este concepto precisando aspectos concretos para obtener espacios más habitables y equilibrados des el punto ambiental.

En consecuencia con lo anterior, y considerando los dos aspectos estratégicos aludidos:

- **Sostenibilidad ambiental.**
- **Desarrollo de los objetivos de ordenación del planeamiento.**

los criterios de adjudicación incluidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del presente concurso incorporan la baremación de variables relacionadas con el rendimiento térmico y el confort de los espacios habitables, la formalización de entornos urbanos seguros y saludables, así como la configuración de estructuras urbanas adecuadas para la correcta integración de actividades económicas y usos que resulten compatibles con la función residencial, contribuyendo a la generación de empleo y al desarrollo de la ciudad como escenario equilibrado de intercambio económico y social.

Los contenidos del presente Pliego de Prescripciones Técnicas se ajustan a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

## **OBJETO.**

Es objeto del presente pliego la regulación de las prescripciones técnicas que han de regir la enajenación de la parcela municipal que se describe con destino a la construcción de un edificio destinado a uso industrial y/o usos compatibles con el planeamiento, mediante procedimiento abierto.

## 2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA MUNICIPAL.

### SITUACIÓN.

Parcela situada en el distrito de San Blas, con frente a las calles Moscú, Estocolmo, y Sofía, en el API 20.09 "Sector II-4 Las Rosas".

### FORMA Y SUPERFICIE.

Adopta la forma de un polígono irregular de nueve lados y encierra en su interior una superficie plana y horizontal de 2.574'19 m<sup>2</sup>.

### DESCRIPCIÓN.- Linderos:

**NORTE:** En línea recta de 93'53 m con la calle Moscú.

**SUR:** En línea recta de 58'49 m con la Finca Segregada.

**ESTE:** Línea quebrada de dos tramos rectos que, de Norte a Sur, miden: 7'03 m, haciendo chaflán entre las calles Estocolmo y Moscú y 25'14 m con la calle Estocolmo

**OESTE:** Línea quebrada de cinco tramos rectos que, de Norte a Sur, miden: 7'05 m, haciendo chaflán entre las calles Sofía y Moscú, 13'00 m con la calle Sofía, 27'50 y 14'14 m con la finca TE-IC y, por último, tramo de 1'85 m con la finca resultante TE-IC.

### SITUACIÓN PATRIMONIAL.

Pertenece al Patrimonio Municipal del Suelo en pleno dominio según Escritura de Segregación y Extinción de Proindiviso de fecha 7/7/2006. Se encuentra incluida en el Inventario Municipal del Suelo con número de parcela 13.568.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 30, con los siguientes datos: Finca Registral 32.022, Libro 925, Folio 109, Inscripción 1ª.

### SITUACIÓN URBANÍSTICA.

**Calificación:** Según el Plan Parcial de Ordenación del Sector II-4 "Las Rosas" está calificada con el uso TE "Industria en mini polígono". Se admite como uso alternativo el dotacional en edificio exclusivo.

**Regulación:** Se encuentra regulada por el API 20.09 "Sector II-4, Las Rosas" que remite a las condiciones del Plan Parcial II-4 "Ensanche Este de San Blas", aprobado definitivamente el 23/04/91.

**Edificabilidad:** La parcela tiene uso cualificado característico industrial, con admisión de terciario como uso cualificado secundario. La edificabilidad total es de **2.808,46 m<sup>2</sup>**.

De conformidad con lo establecido en el Plan Parcial mediante el que se define la ordenación pormenorizada del ámbito, del total de la edificabilidad se destinan **858,21 m<sup>2</sup> a Uso**

**Comercial y 389,02 m<sup>2</sup> a Uso Terciario de oficinas, destinándose los restantes 1.561,23 m<sup>2</sup> a Uso Industrial, como cualificado principal.**

De acuerdo con las condiciones del Plan Parcial, las superficies previstas para los usos cualificados secundarios (terciario oficinas y comercial) se podrán destinar al uso cualificado principal (industrial) mediante la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el planeamiento: 1,6 para el uso terciario comercial, 1,7 para el uso terciario de oficinas y 0,8 para el uso industrial.

**Dotación obligatoria de garaje aparcamiento:** (Art.7.5.35. y 6.5.3 NNUU) 1 por cada 100m<sup>2</sup> en los usos industrial y comercial y 1,5 por cada 100m<sup>2</sup> en el uso terciario de oficinas y 25 m<sup>2</sup> por plaza: **31 plazas x 25m<sup>2</sup>/plaza = 775 m<sup>2</sup>.**

### **INSPECCION**

Realizada visita de inspección por los servicios técnicos en fecha 21 de febrero de 2012, se observa que la parcela se encuentra urbanizada con encintado de aceras y acceso rodado. Se encuentra ocupada con materiales de construcción, caseta de obras y contenedor que deberán haber sido retirados previamente a la adjudicación.

### **VALORACION**

Asciende la presente valoración a la cantidad de **DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON UN CENTIMO.**  
**2.266.644,01 €**

### **3. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN.**

Para la presentación de ofertas se atenderá al procedimiento y requisitos exigidos en las Cláusulas Administrativas Particulares y deberán acompañar, junto con la documentación prevista en dichas Cláusulas, la siguiente documentación complementaria que se incluirá en el sobre B "Criterios de valoración sin aplicación directa de fórmulas matemáticas: Documentación Técnica":

- **DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.**

Avance de propuesta arquitectónica desarrollada con un grado de definición a nivel de estudios previos con planos a escala, que refleje los aspectos fundamentales objeto de baremación, y que conste de los siguientes documentos:

1.1 Memoria expositiva que exprese las ideas fundamentales y características generales que desarrollarían el futuro proyecto, en sus aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos, con planteamiento del programa técnico de necesidades, aportando un Cuadro de superficies construidas estimadas por usos. La Memoria tendrá una extensión máxima de 6 DIN A-4 por una cara.

- 1.2. Croquis o dibujos que muestren una primera imagen global de la futura edificación, aportando, como documentación necesaria para la valoración de los criterios incluidos en el SOBRE B, planos a escala de las diferentes plantas del edificio, sobre y bajo rasante en las que se refleje la distribución de los diferentes usos urbanísticos.

La imagen descriptiva tendrá una extensión máxima de 10 DIN A-4 o DIN A-3 por una cara, que se presentarán doblados en formato DIN A-4.

- 1.3 Estimación del Coste de la futura obra o Avance de Presupuesto con estimación global.

Para su archivo y utilización por el Ayuntamiento de Madrid, se entregarán **tres (3) copias** con el mismo contenido de la documentación impresa en soporte informático tipo CD-ROM o DVD mediante archivos PDF. Dichas copias se adjuntarán en la caja de archivo o proyecto junto a los documentos escritos.

#### **4. RESPONSABILIDAD.**

El adjudicatario de la parcela será responsable de los daños producidos a personas o cosas en la vía pública como consecuencia del desarrollo de las obras. Asimismo, será responsable de los desperfectos producidos en el pavimento de la calzada por acumulación de tierras procedentes de las obras. Dispondrá de marquesinas provisionales, vallas y personal auxiliar para la limpieza diaria.

Asimismo, responderá de los desperfectos que cause el personal que ejecuta la obra por el uso indebido de los servicios urbanos.

#### **5. PLANOS.**

Se adjunta plano de situación, ordenación y dimensiones de la parcela municipal.

#### **6. NORMAS.**

En todo lo no previsto en este Pliego se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación del PGOUM vigente, Ordenanzas Municipales, Código Técnico de la Edificación, legislación sectorial aplicable, y en lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que, junto con el presente Pliego, rigen la enajenación mediante procedimiento abierto de la parcela de referencia.

Madrid a 22 de Febrero de 2012

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO,

  
Cristina Moreno Lorente

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
INVENTARIO DEL SUELO,

  
Guillermo Sánchez Sánchez

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE  
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL

SUELO,

  
Mª Isabel Pérez de la Rosa



