

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA RES 03-131-A 3 DEL APE 16.11 CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS CON DESTINO A USO RESIDENCIAL PROTEGIDO VPPB 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 2013-2016 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.

2. 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 de uso residencial protegido mediante procedimiento abierto.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA MUNICIPAL.

SITUACIÓN.-

Parcela de terreno en término municipal de Madrid, en el ámbito del APE 16.11 CIUDAD AEROPORTUARIA PARQUE DE VALDEBEBAS-denominado inicialmente UNP 4.01 en el PGOUM 1997-, con frente a los viales Avenida de Secundino Zuazo y Calle de Josefina Aldecoa, distrito de Hortaleza.

FORMA Y SUPERFICIE.-

Adopta la forma de polígono rectangular encerrando en su interior una superficie plana y horizontal de 3.090,24 m².

DESCRIPCIÓN.- Linderos:

- NORTE: Línea recta de 58,00 metros con la parcela RES.03-131-B destinada a uso residencial.
- SUR: Línea recta de 58,00 metros con la Avenida de Secundino Zuazo.
- ESTE: Línea recta de 53,28 metros con la Calle de Josefina Aldecoa.
- OESTE: Línea recta de 53,28 metros con la parcela RES.03-1321-A 2.

SITUACIÓN PATRIMONIAL.-

La parcela descrita es de titularidad municipal, se obtiene por parcelación de la finca resultante RES.03-131-A, adjudicada al Ayuntamiento de Madrid en el Proyecto de Reparcelación del US.4.01 "CIUDAD AEROPORTUARIA PARQUE DE VALDEBEBAS" aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 25/11/2009, en concepto de fincas patrimoniales aportadas y por exceso de aprovechamiento reconocido en la unidad de ejecución.

La Parcela RES.03-131-A 3, se ha inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 12, con el nº 46.046, en el Tomo 2.426, Libro 1.282, Folio 82, inscripción 1ª, con fecha 19/11/2013. Se corresponde con la parcela 29583 del Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.-

Calificación: Parcela calificada de uso residencial en tipología vivienda colectiva, régimen de vivienda con protección pública, VPPB.

Regulación: Se encuentra regulada por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y Modificación del PGOUM 1997, RPPG 00.301 en los ámbitos afectados por la STSJ de 27/02/03, casada parcialmente por la STS de 03/07/07, aprobada definitivamente el 01/08/2013, APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque

Valdebebas. Condiciones Particulares de la Ordenanza de Uso Residencial RES-03 de tipología vivienda colectiva.

Edificabilidad:

- 8.774,44 m² de uso residencial, aplicando a la parcela el índice de edificabilidad bruto de la parcela RES.03-131-A (2,8394 m²/m²).

Nº estimado viviendas: 88 viviendas

Dotación obligatoria de garaje aparcamiento: 1'5 por cada 100 m² y en todo caso una por vivienda y 25 m² útiles por plaza.

- Dot = 132 plazas x 25 m²/plaza x 1,15 m²c/ m²u = 3.795 m² de garaje aparcamiento.

CUOTA DE URBANIZACIÓN

Exenta de gastos de Urbanización

AFECCIÓN URBANÍSTICA

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

CARGAS DE LA FINCA

Esta parcela queda obligada permitir el adosamiento de la parcela resultante nº RES 03-131-B y/o RES 03-131-A2 sobre el lindero común, en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas, en caso de que fuera solicitado por el propietario de la parcela resultante RES 03-131-B y/o RES 03-131-A2.

INSPECCION

Realizada visita de inspección por los servicios técnicos en fecha 16/10/2013, se observa que la parcela se encuentra urbanizada con encintado de aceras, acceso rodado, desocupada y vallada. . El licitador asume y acepta la parcela en el estado en que se encuentre en el momento de la adjudicación, asumiendo el adjudicatario la limpieza y traslado de los elementos que pueda contener.

VALORACION

Asciende la presente valoración a la cantidad de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS CON DIECIOCHO CENTIMOS. 4.456.165,18 €**

4. 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":

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

Avance de propuesta arquitectónica desarrollada con un grado de definición comprendido entre estudios previos y anteproyecto, que refleje los aspectos fundamentales objeto de baremación, y que conste de los siguientes documentos:

- **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 útiles, construidas y edificadas¹ por usos. La Memoria tendrá una extensión máxima de 6 DIN A-4 por una cara.

- **Croquis o dibujos** que muestren una primera imagen global de la futura edificación, aportando, **como documentación mínima 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.

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

¹Por **superficie construida por planta** se entenderá el área de la proyección de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, siendo la **superficie construida total** la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Por **superficie edificada por planta o superficie edificada total** se entenderá la superficie construida excluidas las superficies no computables como resultado de aplicar respectivamente los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Asimismo, por **superficie útil de una planta o del total de un edificio** se entenderá la especificada en el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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.

5. 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.

6 .PLANOS.

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

7 .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, 10 de diciembre de 2013

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
INVENTARIO DE SUELO



Jose Ignacio del Fresno Martín

EL JEFE DEL SERVICIO
DE INVENTARIO DEL SUELO,




Guillermo Sánchez Sánchez

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
VALORACIONES,



Cristina Moreno Lorente

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
PATRIMONIO DEL SUELO,



Mª Isabel Pérez de la Rosa