



# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y CONCESIÓN DE UN SOLAR DESTINADO A USO COMERCIAL Y TERCIARIO <sup>(1)</sup>

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### **Cláusula 1. Objeto del Pliego y finalidad de la concesión.**

Constituye el objeto del presente Pliego, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1375/1986 de 13 de junio que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RB) fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga por título de concesión, el uso privativo de los terrenos de dominio público.

La concesión demanial, objeto del presente Pliego, se otorga con el fin de que el concesionario proceda a la construcción de un CENTRO DESTINADO A USO COMERCIAL Y TERCIARIO y que será definido en el anteproyecto que el adjudicatario deberá presentar directamente por él o por empresas de su grupo empresarial, que habrá de ser aprobado por el órgano competente, y que conducirá a la explotación, mantenimiento y conservación (gestión integral) de dicho centro por parte del adjudicatario.

La presente concesión demanial incluye la obligación por parte del adjudicatario de elaborar a su entera costa el estudio geotécnico y topográfico de la parcela, el proyecto de ejecución de las obras, estudio de seguridad y salud, dirección y ejecución de obras, y cualquier otro que sea necesario para la construcción, explotación, mantenimiento y conservación del centro que se pretenda en la oferta del adjudicatario.

Asimismo el adjudicatario deberá asumir el pago de las correspondientes licencias, impuesto de bienes inmuebles y cualquier otra carga fiscal que legalmente se impute a la instalación.

### **Cláusula 2. Bien objeto de concesión**

El bien objeto de concesión es un solar delimitado por la autovía de Extremadura A-5 la rotonda de acceso a Móstoles, la calle Tulipán y el vial de acceso al Hospital Rey Juan Carlos, siendo de forma aproximadamente triangular en su conjunto.

El solar objeto de concesión está dividido en dos superficies separadas por un área dotacional ZU-D, de superficie 5.756,61 m<sup>2</sup> y 682,74 m<sup>2</sup> respectivamente. Total 6.439,85 m<sup>2</sup> objeto de concesión.

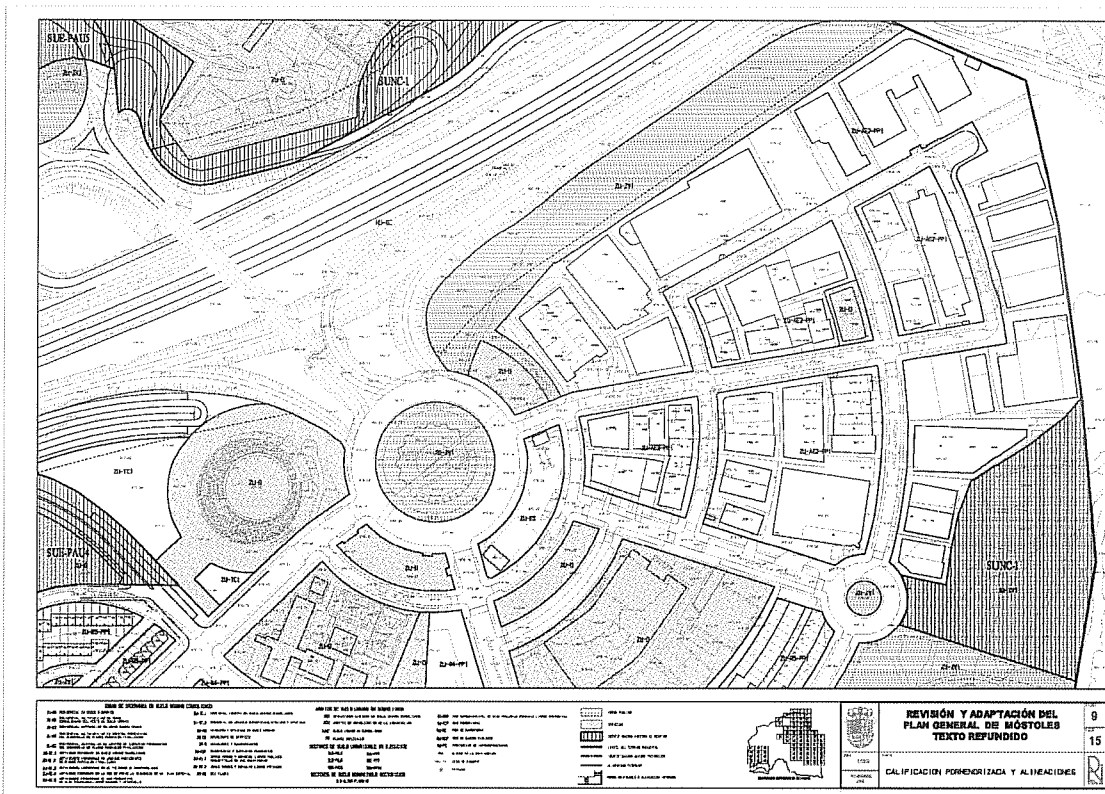
---

<sup>(1)</sup> Este Pliego corrige y sustituye al del fecha 6 de junio de 2014

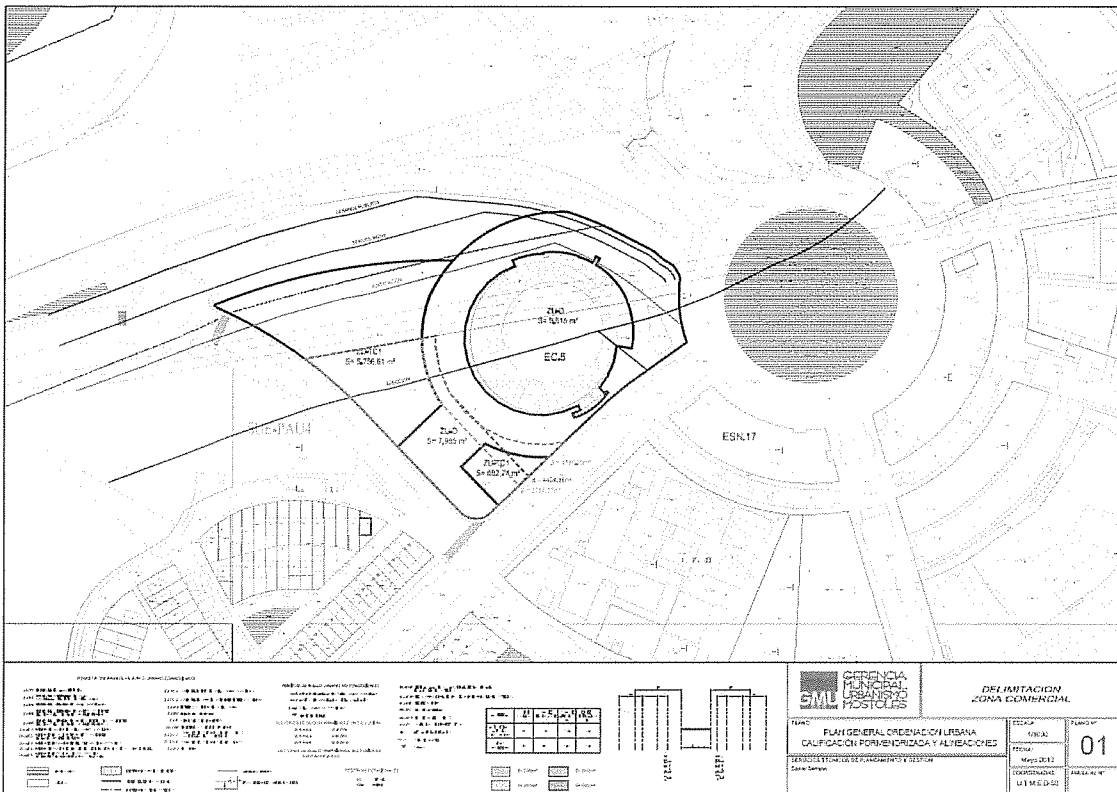
El solar de 682,74 m<sup>2</sup> da frente a la calle Tulipán en forma cuadrangular con su lado más largo enfrentado a la citada calle y dando linde norte, este y oeste al espacio dotacional público de la Plaza de Toros.

El solar de 5.756,61 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente triangular da frente corto en su lado sur a la zona dotacional así como en su lado este. Al oeste y Norte da frente a viario y N-V.

Ordenanzas de aplicación: ZU-TC1



Finalmente se adjunta un plano en el que figuran, con carácter informativo, las líneas de afectación de la A-5 y la proyección del trazado de Metrosur.



### Cláusula 3. Plan Especial

En el supuesto de que el adjudicatario proponga en su oferta una distribución de superficies (5.756,61 m<sup>2</sup> y 682,74 m<sup>2</sup>) diferente a la asignada en el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito que nos ocupa, el Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo redactará de oficio un Plan Especial que adaptará la nueva distribución de superficie y usos entre las calificaciones ZU-D y ZU-TC1, debiendo permanecer inalterables las condiciones edificatorias actuales.

### Cláusula 4. Condiciones urbanísticas

El Plan General califica la parcela objeto de concurso con la Ordenanza de aplicación ZU-TC1, que se describe a continuación.

**“Objeto.-** Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante pequeño comercio (excepto grandes superficies) y hostelería y ocio.

#### **Determinaciones de Volumen.-**

**Alineaciones.-** Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario las definidas por el Plan Parcial del sector en el que

se incluye la parcela o, en su caso, las definidas en el Plan Especial de Mejora Urbana.

Altura mínima- *máxima.*

Dos plantas 12 m. o la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General si fuera mayor. En el caso de los AOS 17-1 y 17-2 la fijada en el Plan Especial.

Edificabilidad.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General en todas las reservas excepto las que se indican a continuación para las que se fija la superficie que se señala en la relación adjunta.

- Reserva PP-3 - 1.600 m<sup>2</sup>c
- Reserva PP-5 - 2.000 m<sup>2</sup>c
- Reserva PP-8 - 4.758 m<sup>2</sup>c de los que 1.526 m<sup>2</sup>c como máximo serán de uso comercial
- Reserva PP-11 - 400 m<sup>2</sup>c
- Reserva nº 1 - 8.000 m<sup>2</sup>c
- Reserva nº 2 - 8.000 m<sup>2</sup>c (Plaza de Toros)
- AOS 17-1 - 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela inicial
- AOS 17-2 - 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela inicial
- Reserva nº 3 - 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela inicial

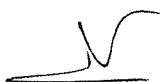
Ocupación máxima.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: 80% en las reservas PP-3 y PP-8, 70% en la reserva PP-1 y 1, el resultado de aplicar las condiciones de replanteo en la reserva PP-5 y la indicada en el plano de alineaciones en la reserva nº 2. La indicada en el Plan Especial para los AOS 17-1 y 17-2.

Retranqueos.- Serán los siguientes: Parcela mínima.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: en la Reserva PP-3, 2.000 m<sup>2</sup>; reserva PP-5, 1.395 m<sup>2</sup>; reserva PP-8, 6.104 m<sup>2</sup>; reserva PP-11, 654,32 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> en las reservas 1 y 2. La indicada en el Plan Especial para los AOS- 17.1 y 17.2.

Los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: 3 m. a todos los linderos en las reservas PP-3, PP-8 y PP-11, 5 metros a todos los linderos excepto al lindero de fachada en el que no se exige retranqueo en la reserva PP-5 y no se exigen retranqueos en las reservas nºs 1 y 2 salvo las derivadas de la NU-RC. La indicada en el Plan Especial para los AOS- 17.1 y 17.2.



Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

**Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-**

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

*Abastecimiento y consumo.-* Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Pequeño y mediano comercio y Hostelería y Ocio.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b.2.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*  
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.

b.2.2.) *Del uso estancia y residencia.-*  
Hotelero.

b.2.3) *Del uso genérico productivo.-*  
Oficinas, bancos, cajas, etc.  
Comercio industrial.- Industria escaparate.

b.2.4) *Del uso genérico equipamientos.-*  
Bienestar social.- Servicios sociales generales.  
Deportivo sin espectadores.  
Docente.- Guardería siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado. Enseñanza no reglada.  
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b.3.1.) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*  
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.

Espectáculos.

b<sub>3.2</sub>) Del uso genérico productivo.-

Industria, talleres y almacenes.- Pequeña industria y almacén compatible con vivienda.

Terciario productivo y servicios.- Oficinas, bancos, cajas, etc.

Comercio industrial.- Industria escaparate.

b<sub>3.3</sub>) *Del uso genérico equipamientos.-*

Deportivo sin espectadores.

Docente.- Centros de investigación, guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.

Sanitario.- Dispensarios, Consultorios.

Consultas médicas.

Oficinas de farmacia y ópticas.

Servicios administrativos.- Oficinas de la administración.

Sociocultural.

Zonas verdes y espacios libres.

b<sub>3.4</sub>) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Deberá reservarse en construcciones de nueva planta 1 por cada 50 m<sup>2</sup>c.

b<sub>3.5</sub>) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio."

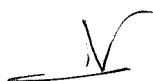
En resumen la superficie máxima de ocupación de la edificación del uso cuya ordenanza es ZU-TC-1 es de 6.439,35 m<sup>2</sup> con un máximo de 8.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Cláusula 5. Características de la actividad a desarrollar por el concesionario**

El desarrollo de los usos compatibles con el planeamiento engloba un amplio espectro de alternativas que quedan a criterio del ofertante en función de su propuesta y de las actividades a desarrollar.

La calificación urbanística es la que corresponde a la Ordenanza ZU-TC1 que regula la edificación y el uso del suelo parcelas de uso predominante pequeño comercio (excepto grandes superficies) y hostelera y ocio.

**La superficie de ocupación es 6.439,35 m<sup>2</sup> con un máximo de 8.000 m<sup>2</sup> construidos.**



**Cláusula 6.** Definición del uso a desarrollar por el Adjudicatario.

## **ARTÍCULO VIII.7. USO GENÉRICO ABASTECIMIENTO Y CONSUMO**

### **ARTÍCULO VIII.7.1. DEFINICIÓN**

A efecto de estas Normas se entiende por uso abastecimiento y consumo, las actividades y usos destinadas a la venta o permuta al por menor de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento cuando la superficie de venta es superior al 60%. Asimismo se incluyen las instalaciones destinadas al ocio y recreo

### **ARTÍCULO VIII.7.2. USOS PORMENORIZADOS**

Pequeño y mediano comercio	PC-1. Comercio minorista hasta 450 m <sup>2</sup> PC-2. Comercio medio hasta 750 m <sup>2</sup> PC-3. Comercio medio hasta 2.500 m <sup>2</sup>
....	
Hostelería y Ocio	HO-1. Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculo HO-2. Bares con espectáculo... HO-4. Juegos recreativos y de azar
...	

#### **ARTÍCULO VIII.7.2.1. USO PORMENORIZADO COMERCIAL**

Definición.-

PC - Pequeño y mediano comercio.-

Se entiende por pequeño comercio aquel establecimiento comercial que tenga una superficie de venta no superior a 450 m<sup>2</sup>.

Se entiende por mediano comercio aquél establecimiento comercial que tenga una superficie de venta comprendida entre los 450 y los 1.000 m<sup>2</sup>.

...

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, disponiendo de entrada y salida directas a vía pública. En caso de comercios agrupados, este requisito lo cumplirá el conjunto comercial.



3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 2,70 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan General.
4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.
5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. La superficie mínima será de 1,2 m<sup>2</sup>.

En agrupaciones y centros comerciales, a partir de 600 m<sup>2</sup> se establecerá un coeficiente de simultaneidad de  $1 + n$ , siendo  $n$  el número de módulos de 600 m<sup>2</sup> o fracción de exceso.

A efectos del cómputo de aseos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>. En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m<sup>2</sup> ó fracción, caso de que tengan afluencia de personas.

6. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres para las entreplantas.
7. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en el Código Técnico de la Edificación.
9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en el Código Técnico de la Edificación y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
10. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan





los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en el Código Técnico de la Edificación. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y Contaminación Acústica.

11. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m<sup>2</sup> ó superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados con las operaciones de carga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie comercial.
12. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la superficie de venta de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros. El local de la planta alta no podrá tener una superficie de venta inferior al 70% de la de planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que se determine como mínimo en estas Normas.

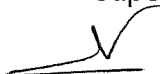
Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

13. En edificios de uso no exclusivo, la superficie de locales comerciales situados en planta sótano o la planta 1<sup>a</sup> vinculada a planta baja, no sobrepasarán el 30% del total de la superficie.

- En edificio exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno.

La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.



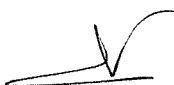
- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 m.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

14. Los grandes almacenes cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.
15. La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.

16. En todos los establecimientos será imprescindible cumplir todas las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso a las personas de la tercera edad y minusválidas.
17. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m.) se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.
18. Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>) se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga que, se aumentará en una dársena más, por cada mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Las dársenas tendrán unas dimensiones no inferiores a siete metros (7 m.) de longitud y a cuatro metros (4 m.) de fondo y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el tráfico y el acceso de otros vehículos.
19. Las galerías comerciales y mercados de abastos en cualquier caso y los establecimientos comerciales a partir de los 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta, independientemente de los accesos destinados al público, dispondrán de otro acceso para la entrada de mercancías y en su interior estarán dotados de muelles de carga y descarga, con suficiente espacio de maniobra. Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros (7 m.) de longitud y cuatro metros (4 m.) de fondo, dispuesto de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin



entorpecer el acceso de vehículos. Asimismo dispondrán como mínimo de un compactador para el depósito de basuras y que reunirá además, las condiciones que reglamentariamente y en cada momento estén vigentes.

20. La evacuación de la basura desde las plantas comerciales se efectuará por cualquier sistema que garantice una higiene completa que facilite la retirada de los residuos a los recipientes normalizados.

Se instalarán depósitos para la recepción de basuras que se produzcan durante las horas de funcionamiento.

Los cuartos de basura serán accesibles a nivel de cota 0. Se dimensionarán con capacidad suficiente para facilitar el movimiento de los contenedores que allí se ubiquen.

21. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categorías PC-1 y PC-2: Una plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación total.

Categoría PC-3: Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

...

#### **ARTÍCULO VIII.7.2.2. USO PORMENORIZADO HOSTELERO Y OCIO**

##### Definición.-

Incluye los usos integrados en el sector de la hostelería y destinadas o recreo, relación y diversión del conjunto de la población.

##### Clasificación.-

HO-1. Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculos

HO-2. Bares con espectáculo...

HO-4. Juegos recreativos...

Cumplirán con lo dispuesto en la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, Decreto 163/2008, que regula la actividad de control de acceso a espectáculos públicos y actividades recreativas, Decreto 184/1998 de Catalogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, Orden 434/1999 por la que se aprueba el modelo de cartel identificativos de los locales y recintos de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público, Orden 1562/1998 por la que se establece el régimen relativo a los horarios de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público, la Ordenanza Municipal Reguladora de la Aplicación del Coeficiente de Concentración de Usos de Ocio y Hostelería y demás normativa de pertinente aplicación.

