



*PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA
LA ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO
ABIERTO DE LA GESTIÓN INTEGRAL , (-
CONCESIÓN DEMANIAL-), DE UN COMPLEJO
DEPORTIVO EN LAS PARCELAS MUNICIPALES D-
214 Y 288 DEL PAU-4 MÓSTOLES SUR , SITAS EN
LA C/ PERSEO S/N, DE MÓSTOLES.*

1.- OBJETO

El objeto del presente Pliego de Cláusulas de Prescripciones Técnicas, es la utilización privativa de un complejo deportivo en la parcela municipal 214 y 288 del PAU-4 Móstoles Sur, sitas en la Calle Perseo S/N de Móstoles.

Se exceptúa de la Concesión el Pabellón Deportivo que se reserva el Ayuntamiento de Móstoles para su uso público.

2.- AMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL DE LA CONCESIÓN

2.1-AMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de las actuaciones previstas en el presente concurso ocupa una superficie total de suelo de 13.601 m², conforme a la documentación y planimetría obrante en los servicios municipales, de los cuales 12.019,58 m² son de suelo construidos.

La descripción de la parcela es la siguiente:

- Situación: Parcelas 214 y 288 del PAU-4 Móstoles Sur, sitas en C/ Perseo S/N de Móstoles.
- Suelo de titularidad municipal y construcción perteneciente al Ayuntamiento de Móstoles, por título de cesión.

Está clasificada como suelo urbano, con ordenanza de desarrollo ZU/D, grado primero, de zonas dotacionales públicas según Plan General Vigente.

De esta descripción hay que sustraer el Pabellón Deportivo de conformidad con los planos que se adjuntan como Anexo a este pliego.

2.2-AMBITO FUNCIONAL



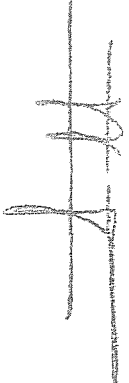
Ayuntamiento de Móstoles

A-EL CENTRO DEPORTIVO mencionado se compone de los siguientes espacios:

El complejo deportivo se encuentra situado en una parcela de 13.601m². y está compuesto por un edificio de dos plantas y sótano de instalaciones y una serie de instalaciones al aire libre. De esta descripción tenemos que sustraer el Pabellón Deportivo.

El detalle de locales y superficies se aportan en el anexo 1. En el citado Anexo se aportan también 3 planos de la instalación delimitando el espacio concesional y municipal y la ordenanza explicativa de los usos de la parcela. Constituyen el ANEXO I un total de 10 hojas numeradas.

a) EDIFICIO DEPORTIVO



-PLANTA SÓTANO.....4.589,14 m²
-PLANTA BAJA.....3.582,65 m².
-PLANTA PRIMERA.....1.864,32 m².
-PLANTA SEGUNDA.....547,48 m².

b) EDIFICIO DE RESTAURACIÓN

-PLANTA SÓTANO.....0 m²
-PLANTA BAJA.....402,33 m².
-PLANTA PRIMERA.....324,93 m².

B-ESPACIOS OBJETO DE CONCESIÓN DEMANIAL

El objeto de concesión demanial de carácter privativo asciende a una superficie total de 6.776 m² construidos (incluyendo la parte proporcional asignada a instalaciones) y desglosado de la siguiente manera:

-PLANTA SÓTANO-APARCAMIENTO.....4.589 m²
-EDIFICIO DE RESTAURACIÓN.....772 m²
-VESTUARIO PLANTA BAJA.....403 m²
-SALAS PLANTA ALTA.....1.012 m²

-PARTE PROPORCIONAL DE ESPACIOS EXTERIORES

TOTAL.....6.776 m²

A efectos de la valoración de la oferta de conformidad con el Pliego de Cláusulas Administrativas se presentará el plan de viabilidad de la instalación, equipamiento, dotación, explotación, conservación y mantenimiento (gestión integral) del complejo deportivo construido sobre la parcela municipal 214 y 288 del PAU -4, Móstoles Sur, sitas en la C/Perseo S/N de Móstoles, de un total de 13.601 m², a riesgo y ventura.

C-REQUISITOS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

1.- La explotación de las instalaciones conforme a su propia naturaleza. El concesionario podrá hacer uso de las instalaciones cedidas y de los terrenos para cualquier actividad compatible con la naturaleza del bien. Incluye la dotación y equipamiento de medios materiales y personales para el óptimo desarrollo de las actividades.

2.- La explotación será a riesgo y ventura de la concesionaria y nunca puede conllevar un coste económico para el Ayuntamiento, aún en el caso de que la explotación del servicio pudiese resultar deficitaria.

3.- La conservación, mantenimiento y revisión de la edificación, maquinaria, mobiliario e instalaciones conforme a la normativa sectorial que le sea de aplicación, así como la adecuación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para el correcto desarrollo de las actividades. El incumplimiento de las revisiones y de las necesarias reparaciones de las instalaciones, así como la no presentación por el concesionario de los certificados necesarios al efecto, se considerará falta muy grave.

4.- Será por cuenta del adjudicatario las obras que pudieran ser necesarias para la puesta en marcha, reparación, adaptación y/o legalización de las instalaciones existentes, dependiendo del planteamiento de explotación que se pretenda dar al centro deportivo. Se consideran como obras de reparación, las necesarias para enmendar un menoscabo producido en las instalaciones por causas fortuitas o accidentales. Si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien, las obras necesarias para su enmienda tendrán el carácter de conservación. Las obras de mantenimiento tendrán el mismo carácter que las de conservación.

Así mismo al margen de las obras correspondientes a las instalaciones incluidas en su oferta, el adjudicatario podrá realizar, a su costa, las obras que estime convenientes con el objeto de disminuir los costes de explotación, conservación, mantenimiento y reparación del servicio. Para la ejecución de estas obras deberá recabar la autorización municipal.



- 5.- La asunción por parte del adjudicatario de todos los gastos derivados de acometidas de agua y energéticos, (-si fuera necesario-) así como el pago de los consumos de los mismos, a excepción de los generados por el pabellón.
- 6.- De igual manera, el adjudicatario tendrá que asumir todos los gastos derivados por la realización de las obras/actuaciones necesarias para dotar al pabellón y sus vestuarios asociados, de un sistema de suministros de energía y agua independiente del resto del centro deportivo, de tal forma que se puedan facturar por separado y a cargo del Ayuntamiento de Móstoles.
- 7.- Los espacios comunes de acceso a las instalaciones y por lo tanto de uso necesario tanto para la concesionaria como para el Ayuntamiento serán usados por ambas partes y el mantenimiento de dichos espacios corresponderá a la concesionaria.
- 8.- El resto de obligaciones y contrapartidas que se deriven de los pliegos y del contrato

D- PLAZO DE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La Concesión Demanial, objeto del presente concurso tendrá los siguientes plazos:

D.1.- PUESTA EN SERVICIO DEL COMPLEJO DEPORTIVO. ACTA DE INVENTARIO DE BIENES A REVERTIR.

Se establece un plazo de 50 DÍAS NATURALES desde la formalización de la concesión para que el concesionario realice la inversión presentada en su proyecto, presente los justificantes de la misma y solicite al Ayuntamiento la puesta en marcha del servicio. Finalizado este plazo el Ayuntamiento dispondrá de 10 DÍAS NATURALES para revisar la inversión ejecutada por la concesionaria, que deberá ajustarse a la oferta presentada, y emitir acta de comprobación. Realizada la revisión los técnicos municipales autorizarán la puesta en funcionamiento del complejo deportivo.

Si el concesionario en su oferta de inversión plantease la realización de grandes obras con una duración superior a DOS MESES para su ejecución deberá hacerlo constar en su oferta. El plazo para ejecutar estas obras en ningún caso podrá ser superior a UN AÑO DESDE LA FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.

No obstante, en el plazo de dos meses deberá poner en marcha los servicios básicos de las instalaciones mientras que los servicios derivados de las inversiones de ejecución superior a dos meses no comenzarán a prestarse hasta finalizadas las obras y sea emitida acta de comprobación y autorizada la puesta en marcha del servicio por el Ayuntamiento .

Si el concesionario justificase una inversión inferior a la oferta presentada deberá abonar en efectivo al Ayuntamiento de Móstoles la citada diferencia antes de comenzar la explotación.

Asimismo, deberá el adjudicatario presentar Póliza de Seguro de Incendios y el Plan de Revisiones Periódicas a realizar por entidad competente designada por él, para los equipos de extinción de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación, e inventario de todas y cada una de las instalaciones que, con arreglo a este Pliego, deban revertir al Ayuntamiento al finalizar la concesión, ateniéndose en todo momento a la legislación vigente.

Previamente al comienzo de la explotación el contratista deberá presentar las pólizas de seguro contemplados en el presente Pliego de cláusulas.

D.2- UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE LOS TERRENOS.

Se establece un plazo de gestión y explotación de las instalaciones efectuadas de 25 AÑOS, a contar desde la formalización del contrato, sin posibilidad de prórroga.

Con independencia de este plazo, si a la terminación del plazo de ejecución del contrato el Ayuntamiento no hubiera concluido el proceso para otorgar de nuevo la gestión de la explotación o el proceso para asumir su explotación directamente, el adjudicatario vendrá obligado a continuar con la prestación de todos los servicios deportivos, como los medios existentes hasta que el Ayuntamiento concluya dicho proceso. Igual situación se producirá en los supuestos de rescisión o de resolución del contrato. Este plazo de interinidad en ningún caso podrá superar 6 MESES.

Al extinguirse la concesión, independientemente de la causa por la que se produzca, el concesionario estará obligado a entregar las instalaciones al Ayuntamiento dentro de los 15 días siguientes, de lo que se levantará acta, en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, acompañando una relación de todos los bienes existentes que deban revertir a la propiedad municipal.

No obstante lo dispuesto en la presente cláusula, la Corporación se reserva la facultad de dejar sin efecto la concesión antes de cumplirse el plazo en los supuestos previstos en el pliego de cláusulas administrativas.



E- ASPECTOS ECONÓMICOS DEL CONTRATO

E.1-CANON.- FORMA DE PAGO

El canon anual objeto de licitación se fija en la cantidad de 63.550 € AL ALZA

Este canon se obtiene del canon propuesto en el informe de valoración de fecha 2 de abril de 2014 del Director General del Suelo y Nuevos Desarrollos.

El canon anual se abonará íntegramente desde el primer año de inicio de la actividad, abonándose por anticipado en el mes de Febrero de cada año natural, previa liquidación por el Ayuntamiento. No obstante, el primer pago se liquidará por la parte que proporcionalmente corresponda al periodo anual, desde el comienzo de la actividad, si se diera el caso.

El canon anual resultante de la adjudicación vendrá referido a la primera anualidad de vigencia de la actividad, incrementándose en las anualidades siguientes en el porcentaje que establezca el Índice General de Precios al Consumo Vigente, o índice que en el futuro lo pudiera sustituir, y conforme a lo previsto a continuación.

Durante el primer año de la concesión no se producirá revisión alguna del canon. Transcurrido el primer año de la concesión, el canon se revisará en función de la variación interanual de precios al consumo con referencia 1 de Enero de cada año, aplicando la variación porcentual al canon ofertado como base de aplicación. La actualización se realizará el 1 de Enero de cada año para el canon de cada ejercicio

La falta de pago en los plazos señalados llevará consigo los recargos de apremio y el abono de los intereses que correspondan, además de las sanciones administrativas correspondientes a las señaladas en el pliego, incluida la resolución del contrato con pérdida de la garantía definitiva.

Si durante el plazo de vigencia de la gestión de servicios, dejaran de publicarse los índices de precios al consumo de cada mes, el sistema de revisión de precios se sustituirá por aquellos índices que sustituyan a los dejados de publicar.

E.2-FINANCIACIÓN

El adjudicatario podrá, asimismo, previa autorización del órgano del Ayuntamiento de Móstoles, hipotecar el derecho de concesión con las construcciones, instalaciones y derechos que lleven incorporados, garantizando que dicha hipoteca estará cancelada un

año antes de la fecha fijada para la reversión, en caso de realizarla, no admitiéndose hipoteca alguna de esta concesión en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión.

En el supuesto de rescisión del contrato, el adjudicatario cancelará por su cuenta cuantas hipotecas gravasen todavía la concesión.

E.3-RÉGIMEN DE PRECIOS

Durante la vigencia de la concesión, el concesionario tendrá derecho a percibir de los usuarios de las instalaciones precios por la utilización de las mismas. Los precios iniciales serán los que figuren en la proposición adjudicada, las cuales no podrán ser superiores a las actualmente vigentes para las Instalaciones Deportivas Municipales. No obstante existirá la posibilidad de presentar actividades diferentes a las municipales que les permitan variar los precios dependiendo de los de mercado, hasta el momento en que dichas actividades sean prestadas por la Corporación municipal, momento éste en que deberán adaptarse, como mínimo, a los precios públicos que se fijen para las mismas.

Asimismo, el concesionario podrá ofrecer diferentes abonos (mensuales/bimensuales/trimestrales.....) para el uso de todas las instalaciones, durante todos los días de la semana, dependiendo de los horarios y niveles de acceso, con un pago de matrícula previa si así lo desea.

F- INSTALACIONES QUE SE ENTREGAN AL ADJUDICATARIO

El Ayuntamiento pondrá a disposición del adjudicatario la superficie total de las parcelas mencionadas en la cláusula primera de este pliego, con las instalaciones construidas relacionadas en dicha cláusula y los con los metros cuadrados aportados en el ANEXO 1.

Se exceptúa de la Concesión el pabellón deportivo en los términos del Anexo I.

G- SEGUROS

Previamente a dar comienzo la explotación, el concesionario deberá suscribir a su cargo las siguientes pólizas de seguro:



Ayuntamiento de Móstoles

a) Una póliza de responsabilidad civil para cubrir las posibles responsabilidades que con motivo de la explotación de la actividad objeto de licitación pudieran corresponderle. A tal efecto, el adjudicatario está obligado a suscribir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por un valor de 3.000.000 € y una póliza multi-riesgo de accidentes, manteniéndose en vigor durante todo el periodo contractual.

b) Póliza, de la que será beneficiario el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, que cubra la totalidad de los bienes que se le entregan al concesionario por el Ayuntamiento, así como la totalidad de los bienes e instalaciones incorporadas al servicio por el concesionario, que tengan la condición de revertibles. Respecto a estos últimos, en el supuesto de destrucción total, el concesionario tendrá derecho a participar en el importe de la indemnización que otorgue la Compañía Aseguradora, en función del grado de amortización de dichas instalaciones dependiendo del tiempo que falte para la finalización del período concesional respecto del total de éste.

c) Póliza de seguro de daños por incendio y agua, y de robo, hurto o expoliación, tanto para el contenido como para el continente.

Las citadas pólizas, deberán actualizar sus importes anualmente en función de los riesgos cubiertos y estarán vigentes durante todo el periodo concesional e incluirá una cláusula que establezca la condición de beneficiario del Ayuntamiento de Móstoles en caso de siniestro.

El concesionario, antes de iniciar la explotación, deberá depositar una copia de las pólizas antes definidas en el Departamento de Contratación del Ayuntamiento de Móstoles, que podrá requerir en cualquier momento la presentación de los recibos satisfechos.

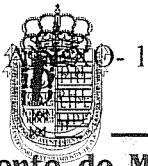
El incumplimiento de estas obligaciones, así como el impago de alguno de los recibos será considerado falta grave, dando lugar a la imposición de las sanciones establecidas en el presente Pliego.

En cada vencimiento del seguro, se presentará recibo de pago de la nueva anualidad.

En Móstoles a 7 de abril de 2014

Fdo. Rafael Cuervo Guisado
Jefe de Servicio de Deportes



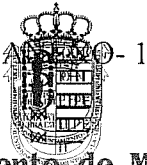


Ayuntamiento de Mostoles

CUADRO DE SUPERFICIE ÚTILES Y COMPUTABLES (en m²)

a) EDIFICIO DEPORTIVO		
a1) PLANTA SOTANO		
- Escalera	11,04	-
- Vestíbulo	67,60	-
- Distribuidor	78,00	-
- Disponible	4,84	-
- Área de instalaciones técnicas	415,32	-
- Área de instalaciones técnicas zona aparca.	57,60	-
- Patio de carga y descarga	82,60	-
- Zona de aparcamiento y patio de luces	3.872,14	-
TOTAL PLANTA SOTANO		4.589,14
a2) PLANTA BAJA		
a2.1) CUERPO CENTRAL		
- Vestíbulo principal	138,63	-
- Ascensor principal y patinillo de instalaciones	10,60	-
- Mostrador de control	13,14	-
- Cuarto de mandos	15,93	-
- Instalaciones técnicas	42,79	-
- Pasillo de vestuarios del pabellón	65,75	-
- Pasillo de vestuarios de los gimnasios y pistas	65,75	-
- Pasillo de los vestuarios de profesores y discapacitados (59,35 + 59,61)	118,96	-
- Almacenes traseros (26,81 + 17,83)	44,64	-
- Escalera trasera	35,49	-
- Ascensor y patinillo de instalaciones	8,36	-
- Centro médico	56,74	-
- Vestuarios colectivos (8 x 65,35)	522,80	-
- Vestuarios de personal (2 x 10,06)	20,12	-
- Vestuarios de discapacitados (4 x 4,62)	18,48	-
- Vestuarios de profesores (4 x 15,16)	60,64	-
- Aseos de practicantes (15,25 x 2 + 26 + 25,22)	81,72	-
- Pasillo de acceso al pabellón y terrazas	295,20	-
- Pasillo de salida a gimnasios y pistas exteriores	84,83	-
- Vestíbulo de Salida a las pistas exteriores	10,84	-
- Almacenes Traseros (17,83 + 26,81)	44,64	-
TOTAL CUERPO CENTRAL		1.756,05
a2.2) PABELLON		
- Sala de 48,70 x 30,80 divisible en tres zonas por continuas	1.504,83	-
- Almacenes	145,08	-
- Vestíbulos de accesos al pabellón (10,52 x 2 + 8,51 x 2)	38,06	-

- Alojamiento de los graderíos telescópicos (44,71 x 2 + 49,21)	138,63	-
TOTAL PABELLÓN		1.826,60
TOTAL PLANTA BAJA		3.582,65
a3) PLANTA PRIMERA		
a3.1) CUERPO CENTRAL		
- Vestíbulo principal	250,64	-
- Escalera principal	56,74	-
- Almacén delantero	39,36	-
- Aula	45,16	-
- Atención al público	13,09	-
- Sala de Juntas	17,20	-
- Despacho del director	17,85	-
- Archivo	5,26	-
- Aseos hombres	27,65	-
- Aseos mujeres	26,86	-
- Aseos discapacitados (5,72 x 2)	11,44	-
- Vestíbulo del pabellón	20,99	-
- Almacenes de las salas (8,76 x 2)	17,52	-
- Escalera secundaria	35,49	-
- Pasillos de acceso a salas	157,44	-
- Aseo de deportistas hombres	7,91	-
- Aseo de deportistas mujeres	7,91	-
- Aseo de deportistas discapacitados	4,65	-
- Sala 1 (spinning y actividades de pequeños grupos)	85,93	-
- Sala 2 (Aerobic y otras actividades de grupos)	177,97	-
- Sala 3 (Baile, Gimnasio de mantenimiento)	161,55	-
- Sala 4 (Construcción corporal)	527,48	-
TOTAL CUERPO CENTRAL		1.716,09
a3.2) PABELLÓN		
- Pasillo de espectadores	148,73	-
- Graderío de espectadores	-	-
TOTAL PABELLÓN		148,73
TOTAL PLANTA PRIMERA		1.864,32
a4) PLANTA SEGUNDA		
- Área de instalaciones (Patio)	445,78	222,89
- Almacén delantero	39,55	-
- Escalera principal	32,75	-
- Pasillo distribuidor	182,83	-
- Escalera secundaria	35,49	-
- Área de instalaciones trasera	67,95	33,98
TOTAL CUERPO CENTRAL		547,48
TOTAL PLANTA SEGUNDA		547,48

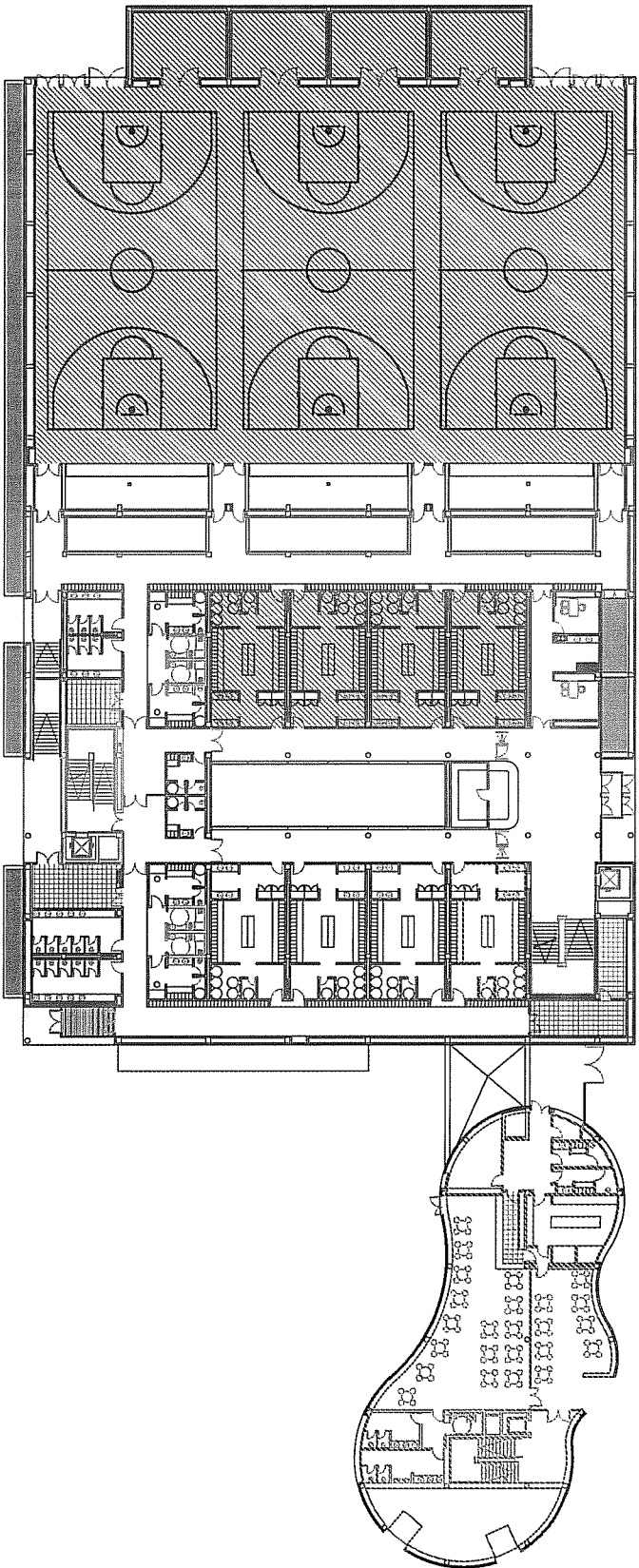





Ayuntamiento de Mostoles
Ayuntamiento de Mostoles

OFICINA DE RESTAURACIÓN		
b1) PLANTA SOTANO	0,00	-
TOTAL PLANTA SOTANO		0,00
b2) PLANTA BAJA		
- Cuarto de Basuras	3,74	-
- Vestuario Personal Masculino	10,34	-
- Vestuario Personal Femenino	8,55	-
- Vestíbulo	20,25	-
- Almacén	18,03	-
- Vestíbulo independencia	3,13	-
- Comedor	139,17	-
- Terraza	66,47	33,24
- Ascensor y patinillo	5,55	-
- Montacargas	3,04	-
- Escalera	43,21	-
- Almacén Exterior	71,54	-
- Aseo Masculino	18,15	-
- Aseo Femenino	13,21	-
- Anteaseo	5,59	-
- Aseo discapacitados	5,59	-
TOTAL PLANTA BAJA		402,33
b3) PLANTA PRIMERA		
- Cuarto de Basuras	6,66	-
- Vestuario Personal Masculino	10,34	-
- Vestuario Personal Femenino	8,55	-
- Vestíbulo	16,10	-
- Almacén	6,90	-
- Cocina	21,23	-
- Comedor	118,37	-
- Terraza	100,80	50,40
- Escalera	43,09	-
- Aseo masculino	17,92	-
- Aseo Femenino	13,09	-
- Anteaseo	5,47	-
- Aseo Discapacitados	6,06	-
- Almacén 2	8,16	-
- Pasillo	11,59	-
TOTAL PLANTA PRIMERA		324,93
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		727,26
TOTAL SUPERFICIE COMERCIAL		655,72

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES COMPUTABLES Y CONSTRUIDAS (en m²)
--

	EDIFICIO DEPORTIVO		EDIFICIO DE RESTAURACIÓN		TOTAL	
	ÚTIL COMPUTABLE	CONSTRUIDA	ÚTIL COMPUTABLE	CONSTRUIDA	ÚTIL COMPUTABLE	CONSTRUIDA
- P. Sótano	4.589,14	4.609,00	0,00	0,00	4.589,14	4.609,00
- P. Baja	3.582,65	3.841,87	402,33	376,56	3.984,98	4.218,43
- P. Primera	1.864,82	2.187,60	324,93	382,48	2.201,43	2.570,08
- P. Segunda	547,48	622,07	0,00	0,00	547,48	622,07
TOTAL	10.584,09	11.547,75	727,26	759,04	11.323,03	12.019,58



- ESPACIOS DE USO CONCESIONAL 
- ESPACIOS DE USO MUNICIPAL 
- ESPACIOS DE USO COMÚN 




12

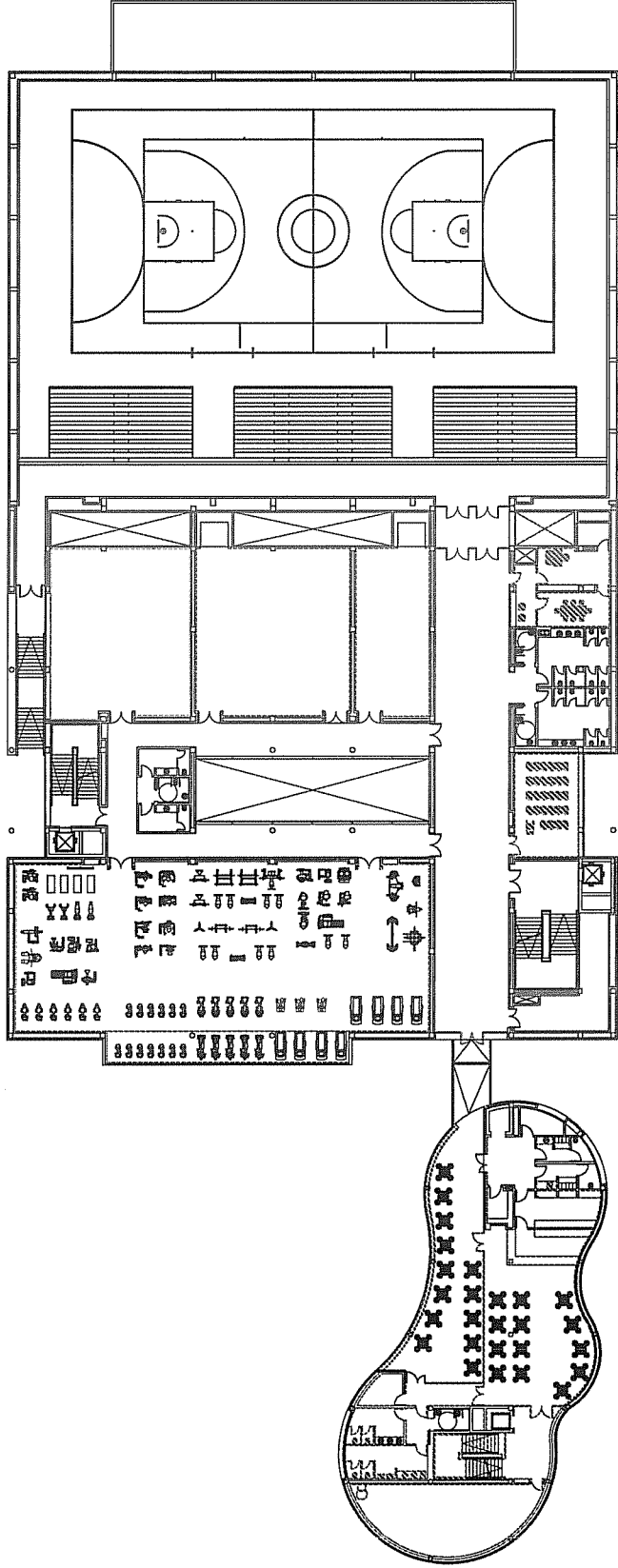
FERNANDO ANDRÉS PÉREZ
 ARQUITECTO
 C/ Fernán Fort 15, 1º - 28033 Madrid
 Tf: 91 363 14 54 - Fax: 91 302 75 01
 of@fernandoperez.es

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN
 COMPLEJO POLIDEPORTIVO EN LAS PARCELAS 214.-288 PAU 4. "MÓSTOLES SUR"
 CONSORCIO
 URBANÍSTICO
 MÓSTOLES SUR

USOS PLANTA BAJA

ESCALA 1/400
 ABR - 2014
 A-002

- ESPACIOS DE USO CONCESIONAL 
- ESPACIOS DE USO MUNICIPAL 
- ESPACIOS DE USO COMÚN 



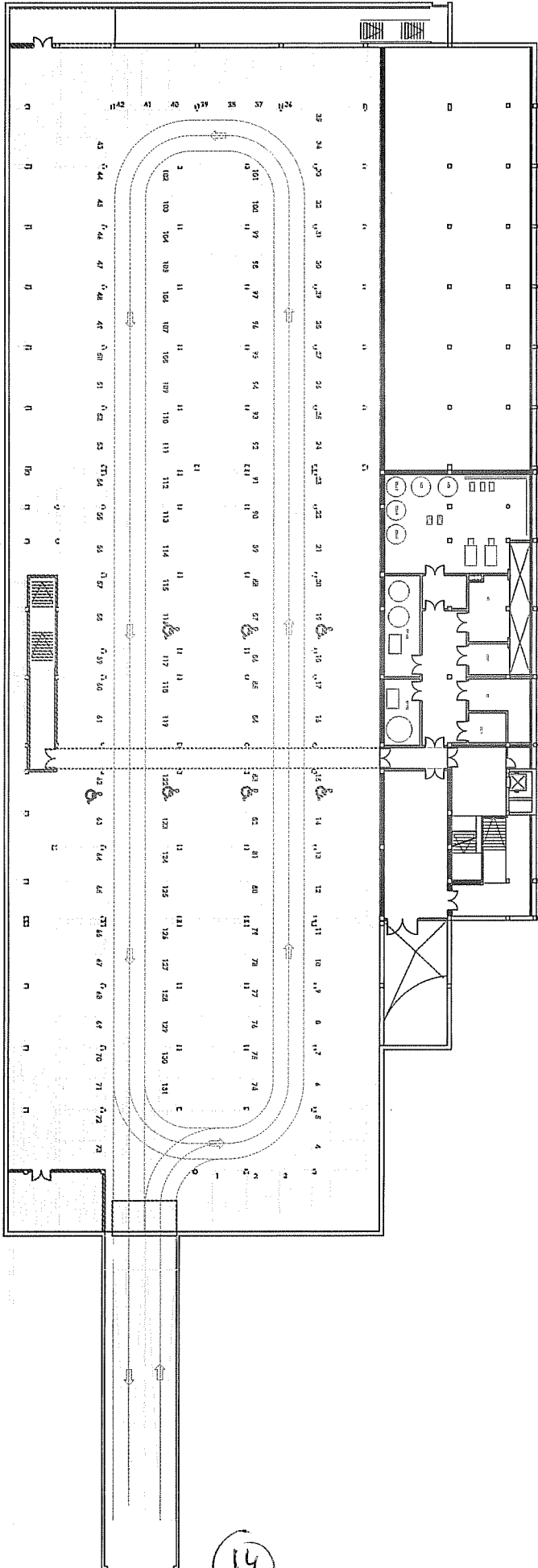
FERNANDO ANDRÉS PÉREZ
 ARQUITECTO
 C/ Ramón Fort 15, 1º - 28023 Madrid
 Tf: 91 363 14 54 - Fax: 91 362 75 01
 fernand@andresperez.com



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN
 COMPLEJO POLIDEPORTIVO EN LAS PARCELAS 214 - 288 PAU 4 "MÓSTOLES SUR"
 CONSORCIO URBANÍSTICO MÓSTOLES SUR
 USOS PLANTA PRIMERA

ESCALA 1/400
 ABR - 2014
A-003

13



ESPACIOS DE USO CONCESIONAL

ESPACIOS DE USO MUNICIPAL

ESPACIOS DE USO COMÚN

FERNANDO ANDRÉS PÉREZ
 A R Q U I T E C T O
 C/ Remolón Fort 15, 1º - 28033 Madrid
 Tlf. 91 362 14 54 - Fax. 91 362 75 01
 fernando@andresperez.com

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN
 COMPLEJO POLIDEPORTIVO EN LAS PARCELAS 214.-288 PAU 4 "MÓSTOLES SUR"
 CONSORCIO URBANÍSTICO MÓSTOLES SUR
 USOS PLANTA SÓTANO

ESCALA 1/400
 ABR - 2014
 A-001

14

ORDENANZA ZU-D

Objeto.- Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto el de cementerio.

Clasificación.-

Se distinguen dos grados:

- Grado 1º. Zonas dotacionales públicas.
- Grado 2º. Zonas dotacionales privadas.

GRADO 1º.

Determinaciones de Volumen.-

En solares entre medianerías.-

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de aprovechamiento de la Ordenanza de la zona en que se ubique, salvo parcelas singulares en las que el Ayuntamiento podrá aprobar ordenaciones específicas que tengan en cuenta la incardinación en el resto de la manzana.

En edificios catalogados.-

Caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

En reservas de uso específico.-

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en las fichas de las Unidades de Ejecución o, en su caso, las que se definan en el Estudio de Detalle que la desarrolle o el Plan Parcial.



Ayuntamiento de Móstoles

Altura máxima.- La altura máxima será igual a la existente en el entorno próximo (radio de 100 metros con centro en el de la parcela).

Edificabilidad.- La que requiera el funcionamiento correcto, de acuerdo con la legislación vigente de la dotación concreta a que se destine, cumpliendo las determinaciones de altura máxima.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m² o la existente si fuera menor.

Retranqueos.- Se exigirá retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el plano de alineaciones se reflejara la edificación con retranqueo menor, o se tratase de reservas insertas en tramas de tipología manzana cerrada o edificación con alineación a viario.

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

GRADO 2º.

Determinaciones de Volumen.-

Solares entre medianerías.-

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de Aprovechamiento de las Ordenanzas de la zona en que se ubiquen.

Edificios catalogados.-

En caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

Reservas de uso específico.-

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las especificadas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Altura máxima.-

Uso deportivo.- 10 m. (1 planta).

Resto de usos.- La media de la existente en el entorno próximo (a una distancia no superior a 100 m.).

Si se trata de reservas de Planeamiento de Desarrollo la especificada en el documento correspondiente.

Edificabilidad.-

Uso deportivo.- 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Resto de usos.- El requerido para el funcionamiento de la instalación de que se trate con un máximo de 1,5 m²/m².

En zonas calificadas por instrumentos de desarrollo el especificado en las mismas.

Parcela mínima.- La existente o la prevista en los documentos de desarrollo.

Ocupación máxima.-

Uso deportivo.- 30% (deberá ajardinarse el 25% de la parcela como mínimo).

Resto de usos.- La ocupación será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos o la fijada por el instrumento de planeamiento que lo califica.

Retranqueos.- Los retranqueos a linderos serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, salvo que se tratase de reservas en tramas de tipología con alineación a fachada.

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



20-D

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo (Grados 1º y 2º).-

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

a) Uso Genérico

Equipamientos

En el grado 1º el Plan General califica las reservas como uso genérico equipamiento asignando indicativamente el uso pormenorizado que se indica en el listado adjunto a esta Ordenanza con la única finalidad de demostrar que las previsiones del Documento son suficientes para satisfacer las necesidades de la población esperada. La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo, incluyendo usos comerciales relacionados con el uso dotacional (hasta un máximo del 10% de la superficie del suelo de la reserva) así como residencias deportivas y similares y puntos limpios. En el Grado 2º la asignación es determinante.

El Ayuntamiento asignará justificadamente el equipamiento concreto a cada reserva en función de las necesidades de la población, cuyo uso podrá no coincidir con el sugerido por el Plan General en el Grado 1º. En el Grado 2º la modificación del uso asignado por el Plan General exigirá la tramitación de un Plan Especial que justificará la idoneidad de la modificación y el impacto no negativo tanto en el entorno como en el resto de las dotaciones.

Cuando una reserva dotacional esté atravesada por una vía pecuaria o un arroyo en los suelos correspondientes serán de aplicación las normas urbanísticas correspondientes hasta, en su caso, los cambios de trazado que puedan llevarse a cabo conforme a la legislación vigente.

ORDENANZA ZU-ZV.1

Objeto.- Regula la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público.

Ámbito.- El indicado en el plano de Usos del Suelo E: 1/2.000. Se incluye un plano indicativo como anexo a esta Ordenanza.

Clasificación.-

Se distinguen tres tipos de zonas verdes de uso público:

1.1.- ZV-1. Espacios libres y zonas verdes comunitarias.

Son espacios inmediatos a viviendas, en los que se admite un alto porcentaje de pavimentación siempre que ello no supusiera la desaparición de especies vegetales de interés, de las que previo el estudio correspondiente y con las garantías suficientes se admite el transplante/traslado dentro del mismo recinto o a otro espacio libre o zona verde.

Se incluyen en esta categoría tanto los espacios libres públicos de acceso libre, como aquellos espacios de vías de tráfico mixto o de aparcamientos cuya reconversión propone el Plan General mediante el soterramiento de los usos actuales y la recuperación de la zona estancial. Asimismo tienen el nivel de espacios libre locales los espacios libres privados anexos a viviendas o a otros usos que se regulan por la Ordenanza ZU-ZV.2. Sólo los espacios de propiedad pública se computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres.

1.2.- ZV-2. Zonas verdes de barrio.

Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a viviendas de uso no restringido que se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornada de trabajo o escuela, con una superficie mínima de 10.000 m². Pueden tener un tratamiento similar a las del tipo 1 las de menor tamaño, asemejándose las de mayor tamaño a zonas verdes de ciudad con menor pavimentación que los espacios libres, la variedad de ambientes, etc. Forman parte de la red local de equipamientos y constituyen zonas verdes con una función básica en la definición de la estructura de uso de la ciudad.

1.3.- ZV-3. Parques de ciudad (elementos de la red general).

Son parques de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc. (ZV-3.1) o parques rústicos sometidos a las limitaciones del Suelo No



A Urbanizable en el que se ubican, que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano (ZV-3.2). (Zonas verdes extensivas).

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes del tipo 3 cumplen el papel de las del tipo 1 y 2 para las áreas edificables más próximas.

Las zonas verdes del tipo 3 son zonas verdes de la Red General, las del tipo 2 son zonas verdes de la Red Local y las del tipo 1 se computan como zonas verdes de la Red Local.

Esta clasificación de zonas verdes no refleja y transcribe mecánicamente sistema general-red general, sistema local-red local sino que refleja el papel que juegan en la actualidad en la ciudad o que el Plan General pretende que jueguen en el futuro. De esta forma antiguos Sistemas Locales pueden estar incorporados a Redes Generales a antiguos Sistemas Generales a Redes Locales.

Determinaciones de Volumen.-

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ al ámbito de la zona en zonas del tipo 1 excepto en zonas de protección en que no se autoriza ninguna edificación y 2, $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en zonas del tipo 3 y 4 que no se encuentra incluida en el Parque Regional.

Las zonas verdes que limiten o se incluyan en el Parque Regional deberán adecuarse al PORN y cumplir lo dispuesto en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

Aquellas otras que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos deberán evitar las pavimentaciones impermeables y su diseño tendrá en cuenta las necesidades de alimentación del curso de agua. Cualquier instalación deberá contar con la aprobación de la Confederación Hidrográfica.

Determinación sobre 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.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva¹⁰.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

En zonas verdes calificadas y no obtenidas en Ordenanza ZU-R2 la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante Plan Especial sin disminuir la superficie total y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

En la reserva de zona verde de suelo urbano en la que se localiza actualmente el cementerio se admite dicho uso, regulado por la Ordenanza ZU-CSF, hasta tanto se desafecte. Una vez desafectado se redactaría un Plan Especial para su ordenación que determinara los usos que, en su caso, puedan permitirse de los autorizados en esta ordenanza.

¹⁰ Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo transplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.



Ayuntamiento de Móstoles

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominantes

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto funerario en el Grado 1º. En el Grado 2º el indicado en la relación incluida en la Ordenanza⁹.

En el Grado 1º los pisos tutelados se autorizan en la reserva con ese uso asignado o en el resto de las reservas siempre que las dotaciones de equipamientos del área homogénea en que se sitúan cumplan los estándares mínimos establecidos por el Plan General o, en caso contrario, se complementen con las reservas de suelo pertinentes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos:

En Grado 1º.- Aparcamientos subterráneos y cualquiera de los contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto cementerio y funerario con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga.

En Grado 2º.- Aparcamientos subterráneos y los necesarios para el correcto desarrollo concreto a que se destine la reserva.

Reserva para Aparcamientos.-

Estándar General: 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Hospitales, Clínicas y Policlínicas: 1 plaza por cada 2 camas.

Usos Comerciales: Los especificados en las condiciones generales de uso.

 **AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES**
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...15... páginas numeradas de la ...1... a la ...15... y rubricado marginalmente por la Concejala-Secretaria que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Junta Gobierno Local de fecha 08 Abril 2014.....

Mostoles, 08 Abril 2014.....
La Concejala Secretaria



⁹ La identificación de las reservas se incluye en el plano nº 8.1 en el que aparecen la totalidad de las mismas en el modelo a colmatación, con independencia de que su materialización definitiva exija la redacción previa de planeamiento subordinado o, incluso, en el caso del soterramiento del ferrocarril, de modificación puntual.

NOTAS: La manzana completa en la que se sitúa la Plaza de Toros, que incluye usos dotacionales y comerciales, podrá reordenarse mediante Plan Especial de Mejora Urbana con objeto de adaptar el diseño a exigencias funcionales.

En la reserva de la Universidad y el Hospital:

- Deberán establecerse las protecciones acústicas precisas para reducir el impacto acústico de la A-5.
- Deberá preverse la modificación del trazado de la vía pecuaria que atraviesa el ámbito haciéndola coincidir con un paseo peatonal y de tráfico no motorizado, o, en su caso, instar su desafectación ante la Dirección General de Agricultura.

Las zonas dotacionales en Suelo No Urbanizable se obtendrán por Expropiación.