



# 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.

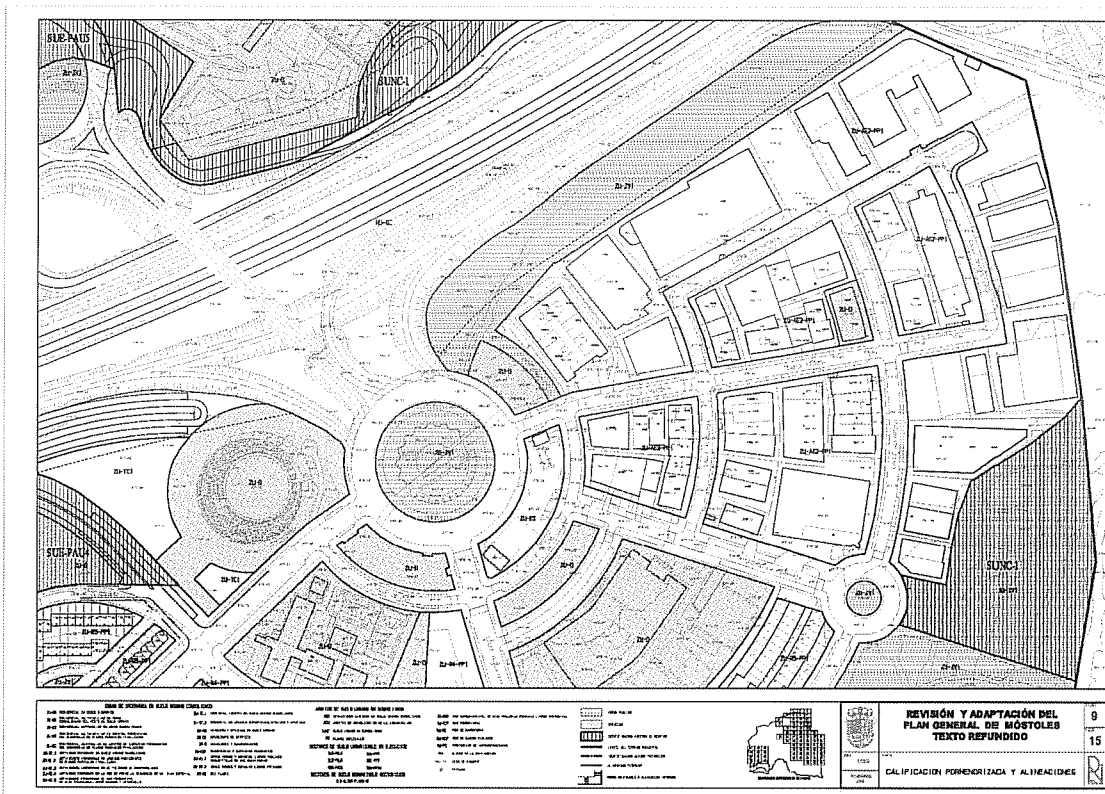
---

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

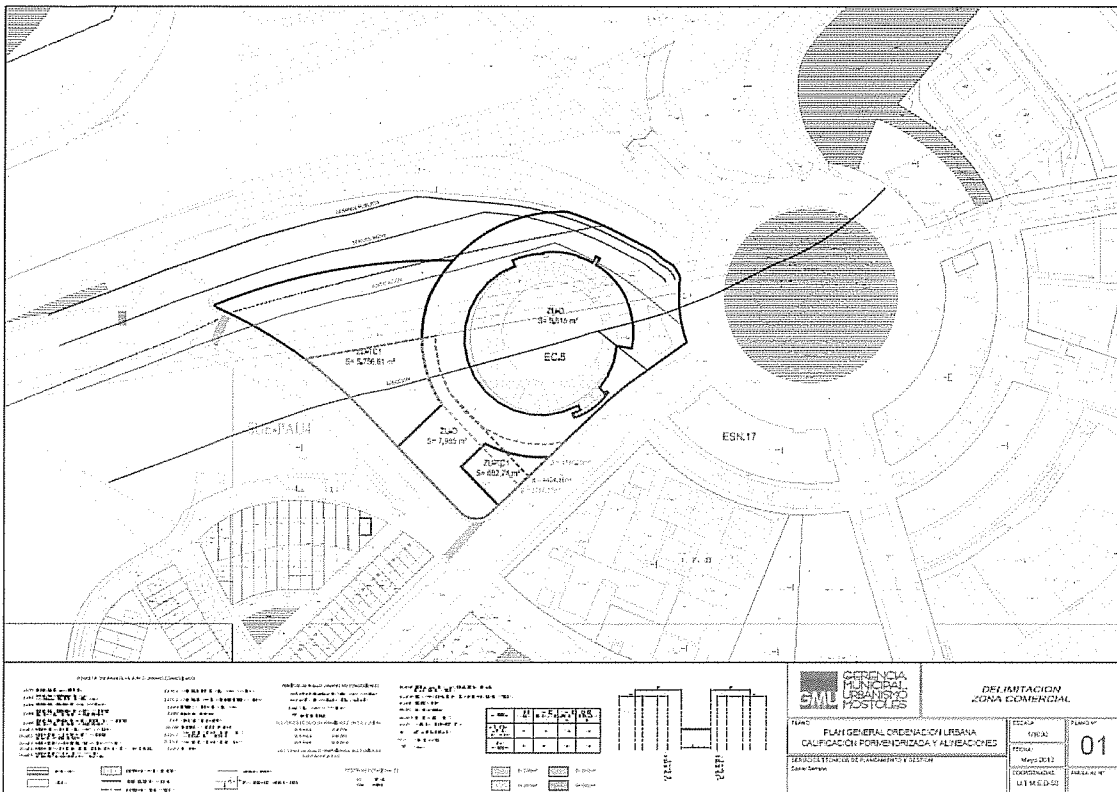
El solar de 682,74 m<sup>2</sup> da frente a la calle Tulipán en forma cuadrangular con su lado más largo enfrentado a la citada calle y dando linde norte, este y oeste al espacio dotacional público de la Plaza de Toros.

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 afección 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

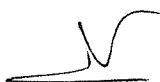
Ocupación máxima.- Será la siguiente:

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."

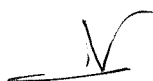
En resumen la superficie máxima de ocupación de la edificación del uso cuya ordenanza es ZU-TC-1 es de 6.439,35 m<sup>2</sup> con un máximo de 8.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### **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.

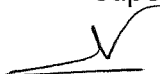
Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

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.



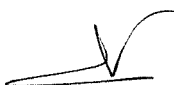
- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.

- 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.

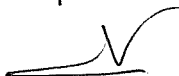
##### Clasificación.-

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.



Para la autorización de la instalación de un establecimiento hostelero y de ocio no deberá superarse el coeficiente máximo de concentración del tramo de calle por el que tenga acceso el local en el que se pretenda instalar. A estos efectos deberá realizarse consulta con carácter previo a la solicitud de la licencia.

Dicho coeficiente se calculará como sigue:

Coeficiente de concentración resultante de la instalación solicitada =  $(S_U + S_T) / S_A$

Siendo:

$S_A$ .- Superficie peatonal en el tramo de calle y en el margen en que se sitúa el acceso del local.

$S_U$ .- Superficie útil de acceso público del local que se pretende instalar.

$S_T$ .- Superficie útil de acceso público del total de los locales del uso pormenorizado existentes en el tramo y margen de la calle.

Hasta tanto el Ayuntamiento elabore un listado de coeficientes máximos para los distintos tipos de calles se establece el coeficiente de 0,25. De manera que si el coeficiente resultante de considerar el local en funcionamiento fuera superior a 0,25 se denegará su instalación.

El Ayuntamiento para la fijación de estos coeficientes podrá atribuir diferente factor de homogeneización a los distintos usos en función del grado de afección de la actividad (por ejemplo: discotecas 3, bares 2, restaurantes 1) de forma que  $S_T > S_U$  discotecas x 3 +  $S_U$  bares x 2 +  $S_U$  restaurantes x 1.

Aparcamientos.-

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de superficie de uso público y en ningún caso menos de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En edificios existentes el Ayuntamiento podrá reducir el estándar en función de las características del tejido urbano y los objetivos de estructura urbana del Plan General. En cualquier caso se contabilizarán los aparcamientos que correspondan proporcionalmente a la superficie del local de los existentes en el edificio.

## **ARTÍCULO VIII.8. USO GENÉRICO ESTANCIA Y RESIDENCIA**

### **ARTÍCULO VIII.8.1. DEFINICIÓN**

A los efectos de esta normativa se entiende por uso estancia y residencia las edificaciones destinadas al alojamiento estable u ocasional de personas.

### **ARTÍCULO VIII.8.2. USOS PORMENORIZADOS QUE INCLUYE**

...

Hotelero

H- 1 Hoteles. Pensiones...etc.

H-2 Aparthoteles ...

Residencias Colectivas

RS-1 Residencias Tercera Edad ...

S-3 Vivienda P

RS-4 Residencias de Estudiantes

## CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

### **Cláusula 7. Procedimiento de adjudicación.**

El otorgamiento de la concesión se efectuará en régimen de concurrencia atendiendo a una pluralidad de criterios y por procedimiento abierto.

La licitación será publicada en el Boletín Oficial del Estado y en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Móstoles, siendo notificados a los interesados cuantos actos les afecten.

El plazo máximo para la adjudicación será de seis meses de conformidad con lo establecido el artículo 96.6 LPAP.

### **Cláusula 8. Criterios de adjudicación.**

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa, y quien, por tanto, obtendrá la mayor puntuación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

#### **1.- Criterios no valorables en cifras o porcentajes.**

En este apartado se valorará la propuesta arquitectónica contenida en el anteproyecto, el control de calidad y el plan de explotación de la actividad. Se incluye dentro de éste último: 1º) la propuesta de los servicios a prestar por el adjudicatario referentes a la actividad de que se trate, y 2º) el interés y utilidad pública.

#### **1.1. Propuesta arquitectónica. Hasta 25 puntos.**

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Funcionalidad, hasta un máximo de 5 puntos.
- b) Calidad de la solución arquitectónica: hasta un máximo de 5 puntos. Se tendrá en cuenta entre otros aspectos la calidad de la solución global adoptada, lo relativo a las instalaciones, su uso y mantenimiento y, muy en particular, la calidad de los espacios de estancia y de circulación y la utilización de energías renovables y factores bioclimáticos.
- c) Estética de la propuesta, hasta 10 puntos valorando la imagen global diurna y nocturna, la calidad de los materiales, el tratamiento de la urbanización y la compatibilidad con el entorno del área de equipamiento contiguo.
- d) Mejoras: Se valorará hasta 5 puntos, la incorporación de las áreas del entorno urbano distintas de las calificadas incluidas en el SG-2 con ordenanza ZU-D que mejoren funcionalmente su desarrollo.

#### **1.2. Propuesta de los servicios a prestar por el adjudicatario referentes a la actividad de que se trate. Hasta 10 puntos.**



En este apartado se valorará la variedad y calidad de la oferta de servicios que se compromete a prestar el licitador en el centro, dentro de la actividad de que se trate. Se valorará igualmente el enriquecimiento progresivo de los servicios a prestar y su adaptación a las necesidades sociales futuras. En tal sentido, el proyecto podrá incluir la construcción de ulteriores fases del centro y, en particular, la posibilidad de ampliar el mismo durante la vida de la concesión, ofreciendo nuevos servicios o ampliando los existentes. Se diferenciará a este respecto las fases del proyecto a cuya ejecución, en un calendario explicitado, se obligue el concesionario, de aquellas otras de carácter meramente eventual o posible.

La puntuación por este apartado se realizará de manera gradual de 0 a 10 puntos de acuerdo con los criterios que se mencionan en el párrafo anterior, obteniendo la máxima puntuación (10 puntos), la oferta que proponga la mayor variedad y la mejor calidad desde el punto de vista de la actividad a que se refieran los servicios y el resto proporcionalmente.

En todo caso, la propuesta de servicios a prestar deberá ser congruente con la naturaleza de la actividad de que se trate.

## **2.- Criterios valorables en cifras o porcentajes.**

### **2.1. Oferta económica (Mejora del canon anual mínimo): Hasta 25 puntos.**

Se otorgará un máximo de 25 puntos a la mejor oferta económica de canon anual. 0 puntos a la oferta que se ajuste al importe anual del canon, propuesto por la Administración (92.100,00 Euros), valorándose proporcionalmente la puntuación del resto de los licitadores, de acuerdo con la siguiente fórmula (regla de tres simple):

$$\text{Puntuación} = 25 \times \frac{\text{Alza ofertada en términos absolutos sobre el canon anual base de licitación}}{\text{Mayor alza ofertada en términos absolutos sobre el canon anual base de licitación}}$$

En cuanto a la posibilidad de considerar alguna oferta como desproporcionada o anormal, se estará a lo dispuesto en el Art. 85 del Reglamento 1098/2001, de 12 de Octubre, General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



## 2.2. Inversión. Hasta 20 puntos.

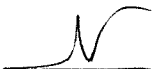
En este apartado se valorará el volumen edificado, que el concursante ofrece realizar (directamente o a través de otras empresas del grupo) en caso de resultar adjudicatario.

Se estima un volumen edificado mínimo de 500 m<sup>2</sup> y un máximo de 8.000 m<sup>2</sup>c.

Obtendría la máxima puntuación (20 puntos) la oferta que incluya un volumen construido sobre rasante de 7.500 a 8.000 m<sup>2</sup> a realizar dentro del primer año desde la formalización de la concesión y 1,25 puntos la oferta que presente un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos en base al siguiente cuadro:

	PROPUESTA: m <sup>2</sup> construibles. ( SOBRE RASANTE)	INVERSIÓN EQUIVALENTE SOBRE RASANTE	max 20 p. puntuación
hasta	8000,00 m <sup>2</sup> c	7.208.000,0 €	20
	7500,00 m <sup>2</sup> c	6.757.500,0 €	18,75
	7000,00 m <sup>2</sup> c	6.307.000,0 €	17,5
	6500,00 m <sup>2</sup> c	5.856.500,0 €	16,25
	6000,00 m <sup>2</sup> c	5.406.000,0 €	15
	5500,00 m <sup>2</sup> c	4.955.500,0 €	13,75
	5000,00 m <sup>2</sup> c	4.505.000,0 €	12,5
	4500,00 m <sup>2</sup> c	4.054.500,0 €	11,25
	4000,00 m <sup>2</sup> c	3.604.000,0 €	10
	3500,00 m <sup>2</sup> c	3.153.500,0 €	8,75
	3000,00 m <sup>2</sup> c	2.703.000,0 €	7,5
	2500,00 m <sup>2</sup> c	2.252.500,0 €	6,25
	2000,00 m <sup>2</sup> c	1.802.000,0 €	5
	1500,00 m <sup>2</sup> c	1.351.500,0 €	3,75
	1000,00 m <sup>2</sup> c	901.000,0 €	2,5
	500,00 m <sup>2</sup> c	450.500,0 €	1,25
valor medio:	4250,00 m <sup>2</sup> c	3.829.250,0 €	10,625

A los efectos de superficie construida (sobre rasante) y su cuantificación, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales vigentes.



### 3. Resumen de puntuaciones

	<u>Hasta</u>
1.1 Propuesta arquitectónica.....	25 puntos
Funcionalidad	05 p
Calidad de la solución	05 p
Estética	10 p
Mejoras	05 p
1.2 Propuesta de servicios ofertada...	<u>10 puntos</u>
Total parcial	35 puntos
2.1 Oferta económica (canon).....	25 puntos
2.2 Inversión en m <sup>2</sup> construidos .....	<u>20 puntos</u>
Total parcial	45 puntos


**TOTAL: 80 PUNTOS**

#### **Cláusula 9. Criterios no valorables en cifras o porcentajes.**

En el contenido del Sobre nº 2 "Criterios no valorables en cifra o porcentaje", se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor y se presentará cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Deberá incluirse la siguiente documentación:

- Proyecto de gestión del centro
- Solución Técnica de las obras e instalaciones del futuro centro, a nivel de anteproyecto. En todo caso el licitador deberá incluir una Memoria de calidades de las edificaciones.
- Plan económico-financiero de la concesión.
- El resto de la documentación técnica necesaria para valorar la oferta, según los criterios de adjudicación previstos en el presente Pliego, así como cualquier otro documento que, a juicio del licitador, sirvan para una mejor valoración de su oferta.
- Respecto a la Propuesta Arquitectónica, el anteproyecto que presenten los licitadores estará integrado al menos por los siguientes documentos:
  1. Propuesta técnico-arquitectónica con expresión gráfica, al menos de los volúmenes, alzados y distribución interior, y aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra



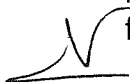


responderá, sin contravenciones, a las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística y la normativa aplicable en cada caso. Se presentará UNE A3 en un máximo de 6 planos.

2. Características de la urbanización interior a realizar. Se desarrollará en un máximo de 2 hoja UNE A3
  3. Memoria de calidades y servicios vinculantes del edificio. Se desarrollará en UNE A4.
  4. Descripción de las características arquitectónicas y cuadro de superficies útiles y construidas de la edificación. Se desarrollará en UNE A4 sin límite de hojas.
  5. Memoria descriptiva de la propuesta, con mención, en su caso, de aspectos relevantes sobre la solución adoptada de no agresión ambiental o estética. Se desarrollará en formato de 2 UNE A4.
  6. Plan de tiempos de la ejecución de las obras. Se desarrollará en formato UNE A3
  7. Memoria, en su caso, de mejoras de eficiencia en los criterios de edificación sostenible, especialmente las relacionadas con ahorro energético, ahorro hídrico, calidad acústica y optimización del mantenimiento, con relación a las exigencias mínimas establecidas en la Legislación y normativas técnicas aplicables. Se desarrollará en UNE A4 sin límite de hojas.
  8. Se definirán, en su caso, las instalaciones, los servicios o los equipamientos comunitarios que mejoren los servicios e instalaciones básicas, entre otras, el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres comunes, con zonas deportivas, juegos de niños, etc.
- Plan de calidad que vaya a implementar durante la explotación del centro.
  - Respecto de la propuesta de los servicios a prestar, el licitador deberá presentar Memoria explicativa de éstos de la manera más detallada y precisa posible y conteniendo los criterios generales de funcionamiento y la metodología de los servicios a prestar.

#### **Cláusula 10. Criterios valorables en cifras o porcentajes.**

En el Sobre nº 3 "Criterios valorables en cifras o porcentajes", deberá aportarse la proposición económica; ésta se presentará redactada conforme al modelo fijado en el no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o



tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

En este mismo sobre se incluirán los documentos relativos a los criterios de valoración que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula. En particular deberán incluirse los siguientes:

-Oferta económica, determinando los puntos conforme a la fórmula incluida en este Pliego y haciendo constar, en su caso, la oferta de canon variable.

-Inversión: el licitador deberá presentar memoria explicativa de las inversiones que se realizarán durante el primer año de explotación de la concesión, con detalle de su coste de adquisición, debidamente acreditado mediante el anteproyecto y el plan económico-financiero. En su caso, detallará aquellas inversiones que vayan a ser realizadas a través de otras empresas del grupo.

-Puestos de trabajo: el licitador deberá presentar memoria explicativa de los puestos de trabajo que se crearán durante el primer año de explotación de la concesión, indicándose si el contrato será o no indefinido, a tiempo completo o parcial, si se destinará a mujeres o jóvenes menores de 25 años, y la calificación exigida, detallando, en su caso, relación de las posibles actividades que pudieran ser objeto de subcontratación.

El documento deberá ir firmado por el licitador o la persona que lo represente, e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa. La falta de esta condición producirá la no valoración de los documentos aportados.

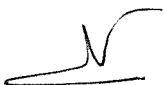
### CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

#### **Cláusula 11. Presentación y aprobación de los proyectos de ejecución.**

El concesionario deberá presentar al órgano competente el correspondiente Proyecto de Ejecución en el plazo de **TRES MESES a contar desde el día de la formalización de la concesión y/o de la aprobación definitiva del Plan Especial y que deberá tener el contenido que exija la legislación que resulte de aplicación y deberá entregarse en el numero y en la forma que se determine por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística.**

Este Proyecto necesariamente deberá desarrollar el **anteproyecto** que sirve de base a esta licitación y el concesionario será responsable de los daños derivados de los defectos del mismo

Previamente a la presentación de los proyectos de Ejecución, el concesionario deberá haber solicitado la correspondiente licencia urbanística, que se tramitará de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística de aplicación.



Los proyectos de ejecución se entenderán aprobados por el órgano competente en el momento en el que se otorgue la mencionada licencia.

**Cláusula 12. Interpretación de los proyectos.**

El responsable del contenido técnico de los proyectos es el concesionario.

Corresponde a la Administración competente, la facultad de interpretar técnicamente los proyectos, pudiendo dar instrucciones al efecto.

**Cláusula 13. Comprobación del replanteo.**

Tras la obtención de la licencia urbanística, en el plazo de **DIEZ** días naturales desde su otorgamiento, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y un facultativo designado por la Administración, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del representante de la Administración la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de la Administración, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, el órgano competente dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario. El plazo de ejecución empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

**Cláusula 14. Ejecución de las obras.**

Las obras se realizarán conforme a los proyectos de ejecución presentados por el concesionario y autorizados mediante la licencia urbanística, en el plazo total



de **DIEZ MESES** contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra.

El órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, podrá introducir modificaciones en el Proyecto inicialmente aprobado cuando ello fuera preciso desde el punto de vista técnico, siempre y cuando no suponga un mayor gasto para este y se amplíe el calendario de ejecución a la vista de la entidad de tales modificaciones (pudiéndose superar incluso el plazo máximo previsto en el párrafo anterior). En el caso de que esto sea así, se estará al régimen jurídico de la modificación de la concesión previsto en este Pliego.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del Proyecto.

**Cláusula 15.** *Dirección de las obras y control de la ejecución de las obras.*

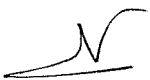
La Dirección de las obras, que tendrá la titulación legalmente establecida para ello, deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde al órgano competente el control para que las obras se ejecuten de acuerdo con lo previsto en los proyectos técnicos.

El órgano competente, a través del representante de la Administración y de su equipo, podrá recabar en cualquier momento información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al representante de la Administración y a su equipo, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por el órgano competente durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras, el órgano competente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

El representante de la Administración podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del



reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el representante de la Administración certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las calas, valoradas a los precios unitarios del Proyecto. La demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, serán asumidas íntegramente por el titular de la concesión.

Asimismo, el representante de la Administración, podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que se originen por estas operaciones.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución de las obras se tramitará, mediante expediente contradictorio, en el que deberá darse audiencia al interesado.

#### **Cláusula 16. Estudio de Seguridad y Salud.**

El concesionario será responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y salud. A tal efecto designará, a su cargo, un coordinador de seguridad y salud, con la titulación necesaria y suficiente para ejercer tal función.

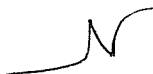
En aplicación del estudio de seguridad y salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por el coordinador de seguridad y salud antes del inicio de la obra. El concesionario deberá comunicar al órgano competente la aprobación del plan de seguridad y salud, así como las actualizaciones posteriores.

#### **Cláusula 17. Programa de trabajo.**

El concesionario, **en el plazo máximo de quince días**, contados desde la aprobación del proyecto de ejecución, habrá de someter a la aprobación del órgano competente el programa de trabajo para su realización.

El órgano competente resolverá sobre el mismo dentro de los 10 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas de la concesión.



El concesionario queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

**Cláusula 18. Relaciones valoradas.**

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario se presentarán ante el órgano competente, con periodicidad trimestral, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución por parte de la Administración y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

En el supuesto de extinción de la concesión durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

**Cláusula 19. Plazo de ejecución de las obras.**

El plazo de ejecución total de las obras será el **DIEZ MESES contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra**, siendo los plazos parciales los que se fijan como tales en la aprobación del programa de trabajo.

Los plazos parciales que se fijan en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes de la concesión a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para efectuar las obras en el plazo estipulado, salvo que, a juicio de la Administración, existiesen razones legales imperativas para estimarlo inconveniente.

**Cláusula 20. Cumplimiento del plazo.**

El concesionario está obligado a ejecutar las obras objeto de la concesión dentro del plazo total fijado para la realización de la misma en el documento administrativo correspondiente, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Si el concesionario se retrasa en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente aquel

tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que el concesionario pidiese otro menor.

Cuando el concesionario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, o de los plazos parciales, se estará a lo dispuesto en el régimen sancionador previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

La aplicación y el pago de estas penalidades no excluyen la indemnización a que la Administración pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al concesionario.

**Cláusula 21ª. Terminación de las obras. Acta de comprobación.**

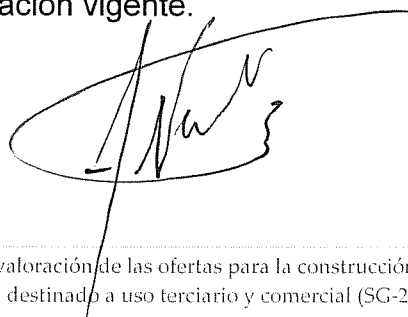
A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por un facultativo, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario. Previamente a la formalización de esta acta de comprobación, el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallado las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos la Administración podrá conceder un nuevo plazo, sin perjuicio de las sanciones y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente en los términos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra ejecutada en el que se hará constar la inversión realizada. Igualmente se acompañará, en un Anexo a ésta, una relación de todas y cada una de las instalaciones fijas que en el momento de la extinción de la concesión haya de revertir a la Administración.

La aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de la Administración concedente llevará implícita la autorización para la apertura de las mismas al uso público, iniciándose por el concesionario la explotación de la instalación, sin perjuicios, de cuantas otras licencias o permisos sean precisos de conformidad con la legislación vigente.

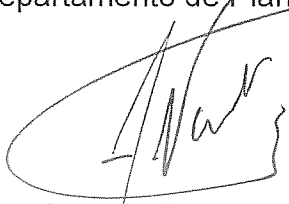


**Cláusula 22<sup>a</sup>. Rescisión de la concesión.**

La falta de **solicitud de licencia en el plazo de <sup>TRES</sup> ~~CUATRO~~ MESES** desde la fecha de adjudicación de la concesión administrativa **o la demora superior a DIEZ MESES de la terminación de la obra**, desde la firma del acta de replanteo, imputable al adjudicatario, **será motivo suficiente para la rescisión de la Concesión** de forma unilateral, sin que se genere devolución de ICIO ni indemnización alguna por la obra realizada, quedando el Ayuntamiento dueño de la misma.

Finalmente, la falta de mantenimiento o conservación del inmueble por el adjudicatario habilitara al Ayuntamiento a realizar las obras necesarias con cargo al adjudicatario.

Móstoles, 22 de julio de 2014  
Director del Departamento de Planeamiento y Gestión



Fdo.: Antonio Narvarte del Pozo