

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA CONCESIÓN DEMANIAL EN REGIMEN DE CONCURRENCIA, CON CARÁCTER GRATUITO, SOBRE LA PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN AVENIDA SECUNDINO ZUAZO NUM 142, DISTRITO DE HORTALEZA, CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE CULTO Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOCIALES COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE IGLESIAS, CONFESIONES Y/O COMUNIDADES RELIGIOSAS SIN ANIMO DE LUCRO, INSCRITAS EN EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

I. OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas, tiene por objeto establecer las condiciones técnicas que han de regir la Concesión Demanial con carácter gratuito sobre la parcela de titularidad municipal situada en la situada en la Avenida de Secundino Zuazo nº 142, en el ámbito del UNP.4.01 - CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS, en el distrito de Hortaleza con destino a la construcción de un centro de culto y desarrollo de actividades sociales complementarias a favor de iglesias, confesiones y/o comunidades religiosas sin ánimo de lucro en el registro de entidades religiosas del Ministerio de Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, en régimen de concurrencia.

2.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA MUNICIPAL

FINCA DE INVENTARIO 28.340

Situación:

Parcela de terreno situada en la AVENIDA SECUNDINO ZUAZO, 142, en el ámbito del UNP.4.01 - CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS, distrito de HORTALEZA.

Forma y superficie:

Polígono irregular y con una superficie de 6.083,12 m2.

Descripción de Linderos:

ESTE: línea poligonal formada por un primer tramo recto de 23,64 metros con la AVENIDA DE MANUEL FRAGA IRIBARNE, línea poligonal de 19,00 metros con la PARCELA DOP.23_destinada a uso dotacional y un segundo tramo recto de 80,84 metros con la AVENIDA DE MANUEL FRAGA IRIBARNE.

NORTE: línea recta de 54,00 metros con la AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO.

OESTE: línea recta de 113,84 metros con la PARCELA R.L.ZV.M0005 destinada a zonas verdes.

SUR: línea recta de 54,00 metros con la CALLE DE JORDI SOLÉ TURA.

Situación Patrimonial y registral:

Titularidad municipal, obtenida según CERTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA DEL UNP.4.01 CIUDAD AEROPORTUARIA - PARQUE DE VALDEBEBAS, de fecha 22/04/2015, con nº de Inventario 28.340.

Figura inscrita a favor del Ayuntamiento de Madrid con el nº 42291, tomo 2306, libro I 162, folio 225, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad de Madrid nº 12.

Información de Firmantes del Documento



Valoración Inventario:

La parcela tiene un Valor Contable en Inventario de 4.691.428,67 €

Situación urbanística:

Parcela de inventario tiene uso de DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS EQUIPAMIENTO, con una edificabilidad de 1,4 m²/m². Con lo que 6.083,12 m² X 1,4 m²/m²= 8.516,36 m².

Extracto Normativa

El uso propuesto para Centro de Culto está permitido en la calificación urbanística de la parcela (Equipamiento Básico).

Extracto Normativa:

Artículo 6.9 Condiciones particulares de la ordenanza de equipamiento y dotaciones no deportivas

Comprende las zonas en la que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando indicativa su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a lo uso pormenorizado resultantes del estudio específico.

Lo proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humo y refugio de aves en libertad, del Decreto 584172, de 24 de febrero. de Servidumbres Aeronáutica para evitar que esta zona pueda constituir refugio de aves en régimen de libertad.

Sin perjuicio de lo anterior, se destinarán mil (1.000) metros cuadrados desuelo para alojar las instalaciones de un cantón de limpieza dentro de la urbanización. De forma preferente, dicha instalación se ubicará como uso compatible en la manzana M-077b, calificada como Red Local de Equipamientos (RL-EQ)

La edificación e dispondrá de modo que su fachadas guarden una separación igualo superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros . En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

En lo no regulado expresamente, e estará a lo previsto en el capítulo 7.7 Uso Dotacional de servicios colectivos y en la **ordenanza 5 grado 3, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM**

Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.

A ALINEACIÓN CON VIARIO:

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación.

Los volúmenes deberán estar separados una distancia de H/2 al eje del viario pudiendo reducirse esta distancia justificadamente hasta un valor no inferior a H/3, y garantizándose en cualquier caso una correcta iluminación y a oleo de lo edificio residenciales.

Se entenderá como nivel de a oleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Información de Firmantes del Documento



A OTRAS ALINEACIONES O LINDEROS:

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igualo superior a H12 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, para las manzanas integrada en la Red Local de Equipamientos, se establece un mínimo de separación a linderos de diez (10) metros.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.

Altura máxima: se fija en 15.00 metros.

En cualquier caso, la cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción, con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (poste, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecida en el plano OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de la presentes Nomas Urbanísticas.

Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.

Coefficiente de ocupación máxima de parcela por la edificación: 80% de la superficie total de la parcela.

Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 1,4 m2/m2•

El espacio no ocupado por edificación dentro de la parcela tendrá tratamiento ajardinado.

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.

Uso cualificado: Dotacional de servicios colectivos, permitido en todos sus grados y tipos.

Información de Firmantes del Documento





Plano PMS

El licitador asume y acepta la parcela en el estado en que se encuentre en el momento de la adjudicación, asumiendo el adjudicatario la limpieza y traslado de los elementos que pueda contener.

VALORACION

La valoración de esta parcela en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo asciende a la cantidad de: **4.691.428,67€**. (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS).

3.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN.

Para la presentación de ofertas se atenderá al procedimiento y requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones Particulares y deberán acompañar, junto con la documentación prevista en dichas Cláusulas, la siguiente **documentación complementaria**:

PROPUESTA DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

Avance de propuesta arquitectónica desarrollada con un grado de definición comprendido entre estudios previos y anteproyecto, que aporte los contenidos y referencias suficientes para la evaluación de los diferentes aspectos objeto de baremación, y que conste de los siguientes documentos:

- **Memoria descriptiva y justificativa** a nivel de anteproyecto suscrito por técnico competente que recoja la edificación por usos, las características generales de las mismas a realizar, el presupuesto general desglosado y la duración prevista, ajustándose a las condiciones urbanísticas de la parcela. En la citada memoria se deberá pormenorizar en su caso las obras de urbanización en el espacio libre de parcela resultante, así como la descripción y definición de la dotación de aparcamiento.



- **Memoria Técnica constructiva y de calidades** con descripción de las medidas medioambientales previstas y, en especial, las que tengan mayor incidencia en la mejora de las actividades a desarrollar.
- **Cuadros de superficies útiles, construidas y edificadas**, desglosados por usos urbanísticos y con detalle de las superficies de garajes y otros usos integrados en el programa de necesidades. La medición de las superficies útiles proyectadas se realizará de conformidad con el concepto regulado en el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM vigente.
- **Referencias de “superficie libre de parcela”**, especificando los siguientes conceptos:
 - Superficie libre de parcela resultante de la ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante (expresada en m2).
 - Superficie libre de parcela para la que se proyecta su ajardinamiento (expresada en m2).
 - Superficie libre de parcela ajardinada y sin ocupación por edificación bajo rasante (expresada en m2).
 - Porcentaje de superficie libre de parcela ajardinada en relación con el total de superficie libre de parcela (expresado en tanto por ciento).
 - Porcentaje de superficie libre de parcela ajardinada sin ocupación bajo rasante en relación con el total de superficie libre de parcela ajardinada (expresado en tanto por ciento).

Las diferentes mediciones de la superficie libre de parcela se realizarán de conformidad con los conceptos regulados en el Capítulo 6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM vigente.
- **Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística**, pormenorizando para los principales parámetros de la edificación.
- **Memoria de calidades** de las edificaciones proyectadas.
- **Croquis o dibujos** que muestren una primera imagen global de la futura edificación, aportando, como documentación mínima necesaria para la valoración de los criterios de adjudicación incluidos en el Pliego de Condiciones Particulares, planos a escala de las diferentes plantas del edificio, sobre y bajo rasante en las que se refleje la distribución de los diferentes usos, así como los alzados y secciones que permitan la completa comprensión de la propuesta. La documentación descriptiva tendrá una extensión máxima de 10 DIN A-4 o DIN A-3 por una cara, que se presentarán doblados en formato DIN A-4.
- **Presupuesto de Ejecución material de la obra prevista.**
- **Documentación correspondiente a los certificados acreditativos o en su caso estudios previos del cumplimiento de la eficiencia energética y el carácter sostenible de la edificación en la fase de proyecto**, de la propuesta arquitectónica.

Para su archivo y mayor facilidad en el análisis y baremación de la propuesta por los técnicos municipales del Ayuntamiento de Madrid, es aconsejable la entrega de al menos **una (1) copia** con el mismo contenido de la documentación impresa en soporte informático tipo PEN-DRIVE, CD-ROM o DVD mediante archivos PDF. Dicha copia se adjuntará en la caja de archivo o proyecto junto a los documentos escritos.

Información de Firmantes del Documento



4. RESPONSABILIDAD.

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

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

5 EXIGENCIA DE EDIFICABILIDAD MÍNIMA.

El adjudicatario deberá ejecutar, en uno o varios edificios independientes, las construcciones necesarias para el desarrollo de una superficie mínima correspondiente al 50% de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento en la parcela.

Como la parcela tiene una edificabilidad máxima de 8.516,36 m², la aplicación del 50% a dicha cifra da una cifra de 4.258,18 m² edificados.

6 COSTE DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA

A efectos del cálculo de la garantía provisional se estima un Coste de Ejecución Material mínimo de:

$$\bullet Vc = 810 \times 1,40 \times (100\% + 19,66\%) = 1.356,94 \text{ €/m}^2\text{c,}$$

Donde (MBCI = 810 €/m²c, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 8.2.1.6 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de junio) y actualización de costes de la construcción con un incremento del 19,66% conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Aplicando el Coste mínimo de construcción a la edificabilidad del 50% se obtiene un Presupuesto mínimo de Ejecución de: 1.356,94 €/m²c X 4.258,18 m² = 5.778.094,76 €

7. PLANOS.

Se adjunta plano de situación, documento de planeamiento y Ficha de Inventario de la parcela municipal.

8. NORMAS.

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

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE INVENTARIO Y VALORACIONES

José Ignacio del Fresno Martín
(firmado electrónicamente)

