



INFORME TÉCNICO

ASUNTO: INFORME Expediente 91/2020, ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LA PARCELA C-5c DEL SUS. P.P-B “CRISTO DE RIVAS” DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

En relación con el asunto de referencia, los Servicios Técnicos Municipales,

INFORMAN

Reunida la mesa de Contratación el 22 enero de 2021, se procede a la apertura del siguiente procedimiento:

Expediente 91/2020: ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LA PARCELA C-5c DEL SUS. P.P-B “CRISTO DE RIVAS” DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL DE TITULARIDAD MUNICIPAL. **Con precio de licitación de 4.966.326,75 € IVA no incluido, al que se han presentado dos licitadores según consta en certificado extendido al respecto:**

Plica nº 1: MERCADONA S.A.

Plica nº 2: LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

En función de la documentación aportada en el sobre nº 2, se valoran los diferentes criterios de adjudicación que fija el pliego.

1.- Diseño de la promoción y Memoria de calidades a desarrollar, incluidas las de urbanización interior..... Hasta 10 puntos.

Se puntuará el diseño y las calidades de la promoción que se incorporen en el anteproyecto considerando los aspectos urbanísticos, arquitectónicos, funcionales y del impacto ambiental y estético cumpliendo con las ordenanzas que le son de aplicación.

Los aspectos ofrecidos deberán incorporarse, preceptivamente, en el proyecto básico de solicitud de licencia de obras.

Se valorará el diseño tanto del edificio como de la urbanización, valorando las mejores soluciones de conjunto en los aspectos urbanísticos, funcionales, estéticos y medioambientales y que incidan de forma especial en:



Concejalía de POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

1.1. Soluciones medioambientales:

Se valorará la resolución de una edificación con la orientación más favorable de las posibles en función de la situación y características del emplazamiento, tomando siempre como referencia más idónea la orientación sur de modo que, considerando las características de la envolvente de la edificación, se obtengan los mejores niveles de radiación solar, se dispongan las mejores condiciones respecto a la obstrucción solar y la minimización de efectos térmicos negativos en invierno y verano.

Se baremará la disposición, distribución y orientación de los espacios de modo que se contemplen buenos niveles de ventilación natural o ventilación cruzada, otorgándose la máxima puntuación a aquellas propuestas que consigan establecer las mejores condiciones de ventilación en el mayor porcentaje de viviendas.

1.2 Calidad:

Se valorará la memoria de calidades de la promoción.

1.3 Diseño y equipamiento:

1.3.1. Tratamiento del espacio libre de parcela:

Se valorará con la máxima puntuación las propuestas que incorporen las soluciones más adecuadas en el tratamiento del espacio libre de parcela de manera que permitan la plantación y el mejor desarrollo de especies arbóreas y el ajardinamiento así como la disposición de elementos reguladores de las condiciones ambientales.

1.3.2. Minimización de la contaminación acústica:

Se valorará la tipología edificatoria que contemple la minimización de la contaminación acústica, mediante la correcta distribución del edificio y elementos contaminantes desde el punto de vista acústico. Asimismo, se valorará la mejor disposición de los espacios destinados a los distintos usos en relación con las características del emplazamiento y en función de la existencia de potenciales focos emisores de ruido.

1.3.3. Soluciones de ahorro energético que permitan reducir los costes de mantenimiento y conservación.

1.3.4. Aspectos sociales vinculados a la promoción.



Concejalía de POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

- **MERCADONA S.A.**

El edificio proyectado corresponde con una edificación aislada de comercio de alimentación, se desarrolla en una sola planta sobre rasante. La implantación del edificio comercial se realizará en la zona Este de la parcela, ajustándose a la alineación oficial hacia el Vial Interior (C/ Lolo Rico), de forma que el edificio sea fácilmente accesible tanto a pie como en coche. Hacia los linderos laterales como el límite con la parcela C-5a, límite con la parcela RL-ZV-23 y hacia la parcela colindante ZUOP 5 cumple con el retranqueo de los 5 m establecidos por planeamiento.

El resto de la parcela no ocupada por la edificación será destinado a aparcamiento, uno de carácter público y otro de carácter privado, teniendo parte de este último cubierto con marquesinas y otro parte descubierto. El resto de las zonas libres de la parcela se destinan a la creación de zonas verdes con arbolado, cumpliendo con la dotación de arbolado y dotando a la parcela de un carácter más amigable con su entorno inmediato.

Los accesos de vehículos se realizan desde la calle Lolo Rico y desde la parcela del centro comercial Covibar II al igual que los accesos peatonales.

210 plazas de aparcamiento, 54 públicas y 156 privadas, ampliando la superficie de las mismas a 2,60 x 5,00 metros, 5 plazas eléctricas y 16 aparcamientos de bicicletas.

Se plantea un sistema de cubrición de plazas de aparcamiento mediante marquesinas de estructura metálica y cubierta vegetal, de forma que generan una fachada vegetal horizontal vista desde las cotas altas colindantes y disminuyen el impacto visual del aparcamiento.

Se tiene en cuenta la orientación del edificio, la cubierta y el aislamiento de manera que se minimice la transferencia de energía entre las distintas zonas mejorando el comportamiento térmico del edificio.

Iluminación Led, modelo de tienda eficiente (sistema de free-cooling/free heating), este sistema de climatización permite adaptar el consumo en función de la temperatura exterior de manera automática.

La cadena de supermercados Mercadona dispone de un sistema de transporte sostenible para optimizar la logística, de gestión de residuos y economía circular.

El sistema de climatización es por bombas de calor dotadas de sistema Free-cooling que mejoran la eficiencia. Paneles solares para el agua caliente sanitaria y paneles fotovoltaicos para autoconsumo. Sistema de climatización gratuita mediante aprovechamiento del calor generado por la instalación frigorífica.

La construcción del edificio se realiza con pórticos metálicos de grandes luces, panel sándwich de cubierta, fachadas de fábrica de termoarcilla con aislamiento de lana de roca y aplacado cerámico o mortero monocapa. Vidrios tipo laminar de bajas emisiones y con control solar.



Concejalía de POLITICA TERRITORIAL Y URBANISMO

La maquinaria se coloca en la parte más alejada del vial principal con amortiguadores de ruido.

El arbolado se realizará con especies caducifolias que crean sombras en verano y permiten el soleamiento en invierno. Especies arbóreas de bajo mantenimiento. El número de árboles aproximadamente será de 210, coincidiendo con el número de plazas de aparcamiento. Haciendo a su vez de barrera acústica y visual.

Las zonas libres de edificación (zona verde y zonas de aparcamiento) se han diseñado para imitar el ciclo hidrológico natural en bosques y praderas, promoviendo que el agua de lluvia se quede retenida allí donde cae, se evapore, sea absorbida por las plantas o se infiltre al terreno.

El diseño del drenaje incluye depósitos del tipo SUDS "Sistemas urbanos de drenaje sostenible" incluyendo cajones tipo Atlantis o similar. Se instalarán 15 m³ de este tipo de depósitos en el espacio correspondiente al aparcamiento de uso público y 30 m³ en el aparcamiento correspondiente a Mercadona.

En las zonas verdes se ha previsto un jardín de lluvia con distintos depósitos de acumulación conectados entre sí, que permiten la infiltración controlada del agua de lluvia en el terreno. Jardines de lluvia, zanjas drenantes, zonas de recogida y filtrado de agua, pozo de infiltración, área de infiltración, pavimentos porosos en aparcamientos.

La cadena de tiendas Mercadona destina importantes recursos a la innovación social, que igualmente asume de manera sostenible, responsable y compartida, al servicio de la sociedad y de su transformación. Presenta extractos de la memoria anual en el que desarrolla las iniciativas llevadas a cabo en los últimos años.

Se otorgan 9,5 puntos.

• LIDL SUPERMERCADOS S.A.U

La edificación se organiza dentro de la parcela próxima a sus linderos este y sur liberando así la mayor parte de superficie para zona de aparcamiento descubierto y zonas verdes y generando una gran superficie no edificada como extensión de la calles Lolo Rico y Avenida de los almendros, con el fin de integrarse con el menor impacto en el tejido urbano.

Tiene especial interés en el tratamiento hacia el lindero oeste, ya que es donde se ubicaría la zona de carga y descarga. La zona verde genera una apantallamiento verde que lo aísla del aparcamiento vecino.



Concejalía de POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

Presenta un edificio comercial destinado a supermercado y 200 plazas de aparcamiento en superficie vinculadas a dicha actividad, aparcamiento motos, bicicletas, plazas para vehículos eléctricos, zona de carga y descarga y zonas verdes y de arbolado.

Se apuesta por un tipo de ciudad esponjada, con grandes superficies sin edificar y con gran presencia de zonas libres verdes.

El edificio se construye con elementos de hormigón prefabricado con grandes pórticos perpendiculares a la fachada larga. Cubierta ligera tipo deck. La fachada combina un gran paño de vidrio orientado al norte con paneles de hormigón prefabricado y revestimiento de aluminio en la coronación.

El edificio cuenta con todas las medidas de accesibilidad con dotación de aseos y vestuarios de personal accesible. Así como plazas de aparcamiento en las proximidades del acceso principal.

Se proponen accesos diferenciados para tráfico rodado y peatonal siendo éstos últimos siempre accesibles para personas con movilidad reducida. Se proponen dos puntos de acceso y salida para vehículos clientes por calle Lolo Rico y un tercer punto de acceso/salida por el vial del Paseo de las Provincias.

La propuesta está dotada con puntos de recarga de vehículos eléctricos y con aparcamiento de bicicletas.

El recinto, aunque se habiliten puntos de acceso específicos para el tráfico rodado y peatonal, no cuenta con cerramiento como tal, las alineaciones quedan definidas por parterres y vegetación evitando el uso de vallas y barreras físicas, buscando la integración en el entorno urbano.

El proyecto propuesto cuenta con 200 plazas de estacionamiento, sumando plazas estándar, y adaptadas. Por lo que se propone la plantación de 200 árboles de hoja caduca y especie autóctona. Para mejorar la percepción visual dotando a la propuesta de riqueza cromática se propone la combinación de varias especies arbóreas. Siguiendo criterios de adaptación y consumo de recursos se proponen especies adaptadas al entorno que minimicen el consumo de agua y reduzcan, por tanto, la huella de carbono de la edificación.

El arbolado de la parcela ocupará toda la zona verde perimetral que define los linderos y alineación de parcela. Así como en los parterres situados en el interior de la parcela como elementos de organización del aparcamiento con el objetivo de dar sombra sobre los vehículos y minimizar el calentamiento por soleamiento. En la zona de entrada se colocarán plantaciones arbustivas y árboles más distanciados para permitir la visual.

El edificio integrará medidas de ahorro energético tanto en el diseño de su envolvente como la incorporación de medios, destinando así la cubierta a huerto solar, maximizando la producción de energía limpia.

La elección de los materiales y de las características constructivas se vincula a los diferentes espacios funcionales.

Utiliza las últimas tecnologías disponibles aplicando criterios de eficiencia energética, tales como alumbrado LED, la recuperación del calor del sistema frío industrial y los sistemas de control centralizado. La climatización se realiza a través de bombas de calor



Concejalía de POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

y volumen variable de refrigerante. Se incorpora también la recuperación de calor del aire de ventilación y free-cooling. Se diseña un control general del funcionamiento de la instalación mediante un control del edificio centralizado optimizando la gestión y consumo energético.

Todas las unidades exteriores se sitian en cubierta consiguiendo grandes resultados en materia de aislamiento acústico.

Lidl pone en marcha todos los mecanismos posibles para realizar sus actividades minimizando su impacto ambiental, integra principios de desarrollo sostenible en todas sus actividades respondiendo a criterios medioambientales como parte de su estrategia de Responsabilidad Social Corporativa: Reducir la huella de carbono, Residuos cero.

El edificio cuenta con una instalación de captación solar fotovoltaica en la cubierta, para autoconsumo. Buena parte de la distribución interior cuenta con iluminación natural con protección frente a la incidencia solar, además de una continua relación visual con la calle Lolo Rico y con la dotación deportiva del barrio de la Luna.

Se otorgan 8 puntos.

2. Generación de empleo. De 0 a 20 puntos

Se valorará la creación de empleo de personas.

Se otorgará la totalidad de la puntuación a la oferta que presente mayor número de personas a contratar y al resto de manera proporcional.

- **MERCADONA S.A.** Prevé que la plantilla asignada al establecimiento comercial será de aproximadamente 70 personas con un número máximo de empleados simultáneamente de 15, siete de personal masculino y ocho de personal femenino.

Se otorgan 20 puntos.

- **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U** Prevé la creación de 50 empleos.

Se otorgan 14,29 puntos.

Resultado final resumen de los criterios de diseño y memoria de calidades a desarrollar incluidas las de urbanización interior y generación de empleo:



Concejalía de POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

- Plica nº 1 MERCADONA S.A.: $9,5 + 20 = \dots\dots\dots 29,5$ puntos
- Plica nº 2 LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.: $8 + 14,29 = \dots\dots\dots 22,29$ puntos

Es cuanto procede informar.

Rivas Vaciamadrid, a 28 de enero de 2021.

LA JEFA DE SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO
(P.D. 2551/2011 de 4 de julio)

PILAR BARATECH RAMIREZ

ERROR: rangecheck
OFFENDING COMMAND: pdfmark

STACK:

```
/ANN  
-dictionary-  
/BS  
-dictionary-  
/MK  
0  
/Ff  
/Sig  
/FT  
(TecnicoContratos)  
/T  
4  
/F  
[0 0 200 50 ]  
/Rect  
/Widget  
/Subtype  
{TecnicoContratos }  
/_objdef  
-mark-
```