

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE CONCURSO DEL ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA MUNICIPAL Nº 157 DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO PARA UN CENTRO DE ACTIVIDADES EDUCATIVO – DEPORTIVAS CANINAS

CLAUSULA 1ª. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto general del contrato es la concesión del arrendamiento de la parcela municipal nº 157 del inventario municipal de bienes, sita en la en la finca nº 12 del Polígono 15 de Rústica de Pinto para implantar y gestionar un centro de actividades educativo-deportivas caninas.

De acuerdo a esta misma definición, la concreción del objeto a los efectos de este pliego de cláusulas técnicas se resume en la asunción por el arrendatario de la obligación del acondicionamiento de la parcela en todos sus aspectos, construcción de las instalaciones deportivas y demás anexos a lo largo de la duración del mencionado derecho.

Así mismo será responsabilidad del arrendatario la gestión del complejo incluyendo la contratación, mantenimiento y coste de todos los impuestos, tasas, suministros y consumos que de ello se deriven a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento.

CLAUSULA 2ª. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela de propiedad municipal cuyo arrendamiento se propone está incluida con el Nº **157** en el inventario de bienes municipales, en cuya ficha de inventario consta como finca rústica con una superficie registral de **8.000,00 m²**, quedando clasificada según el Departamento de Patrimonio como Bien Patrimonial.

Catastralmente está identificada como **Finca 12 del Polígono 15 de rústica**, siendo su número de referencia catastral: **28113A015000120000II**

La superficie catastral es actualmente de **7.070,00 m²**, siendo debida la diferencia superficial con respecto a la parcela registral a la alteración de la superficie original de la finca, afectada por la expropiación de la carretera M-506.

Asimismo, debe hacerse constar que en la delimitación catastral actual ha sido adicionada por el lindero este una parte del camino de Bayona o de Valdemoro, aspecto éste que deberá ser subsanado, al tener dicho camino carácter de vía pecuaria (Colada del Hondo).

Su forma actual, según catastro, es la de un trapecio casi regular, con unas dimensiones medias de 126,00 m de longitud y de 56,00 m de altura, con la superficie antes citada de 7.070,00 m², de los que, una vez deducida el área correspondiente a la Colada del Hondo -calculada según medición en plano- resultaría una superficie más ajustada a la realidad de **6.668,00 m²**.

Debe hacerse constar que la finca, por su carácter de suelo rústico, no dispone en la actualidad de ninguno de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, ni alcantarillado, teniendo su única vía de acceso a través de la Colada del Hondo, también llamada camino de Bayona o de Valdemoro.

Esta finca cuenta en su interior con la servidumbre de paso de la traza de una línea de distribución de Gas Natural, constituida con fecha 18 de enero de 2001, que discurre por su límite norte, en paralelo a la carretera M-506, que deberá respetarse.

CLAUSULA 3ª. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LA PARCELA

La norma urbanística aplicable es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 25 de abril de 2002, que en concreto para esta parcela define los siguientes parámetros:

Clasificación: Suelo No Urbanizable de Protección General.

Calificación: SNUEP Reserva de Infraestructuras.

Ordenanza de aplicación: **10.2.** Suelo No Urbanizable de Protección General

Otros parámetros y condiciones urbanísticas:

La finca se halla incluida en la delimitación del **Ámbito de protección arqueológica Tipo C**, por lo que, en caso de realización de algún tipo de actuación que pudiera producir alteraciones del terreno natural actual, su seguimiento debería ser realizado conforme a las determinaciones de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones:

- **Tipología de edificación.**
Todas las instalaciones deberán ser realizadas con elementos modulares o sistemas prefabricados móviles, debiendo su instalación efectuarse de forma que se evite la alteración del terreno natural.
La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
- **Retranqueos mínimos.**
Con carácter general se establece para las edificaciones a implantar un retranqueo mínimo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, debiendo cumplirse, además, la distancia mínima de 25 metros desde la arista de explanación de la carretera M-506, exigida como zona de protección por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y la distancia de 50 m desde la arista exterior más próxima de la plataforma de la red ferroviaria colindante, exigida como límite de edificación por la Ley del Sector Ferroviario.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los caminos y vías pecuarias.

- **Ocupación máxima.**
Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 2%
No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m. de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

De la aplicación de estos parámetros urbanísticos se derivan los siguientes datos aproximados para la parcela:

Edificabilidad máxima: 133,36 m²

Ocupación máxima edificaciones: 133,36 m²

Ocupación máxima de las otras instalaciones: 2.000,00 m²

Estos datos deben tomarse como meras indicaciones y deberán ser comprobados y acreditados por el arrendatario en su propuesta final de proyecto de ejecución de obras en el trámite tanto de la aprobación del proyecto como de la solicitud de licencia.

Condiciones de uso

La finca será utilizada para la instalación y puesta en funcionamiento de un centro para la realización en el mismo de actividades de educación y entrenamiento canino, así como para la impartición de cursos de formación para los dueños de los animales.

Se excluye de forma específica la posibilidad de utilización de las instalaciones como residencia permanente o temporal de perros u otros animales.

Dado que la finca tiene como única ruta de comunicación el camino de Bayona, calificado como vía pecuaria, en la que el tráfico de vehículos motorizados está restringido, el acceso a la misma desde el casco urbano de Pinto será prioritariamente peatonal, a través del puente que, sobre la Carretera M-506, conecta con el tramo del citado camino incluido en el Parque Juan Carlos I, pudiendo permitirse el acceso rodado, sólo excepcionalmente y de forma ocasional, en caso de necesidad de descarga de algún tipo de transportes, debiendo previamente ser solicitado de forma específica para su habilitación.

CLAUSULA 4ª. PRECIO DE LICITACIÓN

De acuerdo al informe adjunto al procedimiento se estima en **4.257,00 euros de renta anual**, que corresponde al 6% del valor del suelo.

Este precio deberá ser ofertado al alza en el procedimiento de acuerdo a los criterios establecidos para la adjudicación.

CLAUSULA 5ª. DESTINO DE LA PARCELA

El destino final de la parcela será la de implantar y gestionar un centro de actividades educativo-deportivas caninas según el programa adjunto y de acuerdo a la normativa urbanística, dentro de los parámetros y obligaciones establecidas por los pliegos del procedimiento.

CLAUSULA 6ª DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Se establece un plazo de arrendamiento de 10 años, no prorrogable.

CLAUSULA 7ª. SOLVENCIA TÉCNICA

Se acreditará titulación adecuada para la impartición de cursos de educación canina.

Se acreditará experiencia mínima de un año en el ejercicio de actividades educativas caninas.

CLÁUSULA 8ª. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LA OFERTA TÉCNICA

Las propuestas deberán incluir una oferta técnica, que recogerá la siguiente documentación:

1. Programa educativo-deportivo

Este programa incluirá una descripción de las actividades propuestas a realizar en la parcela, con descripción de los valores educativos y deportivos que se desean inculcar y el grupo al que se destinarán las distintas actividades.

2. Propuesta de implantación

Esta propuesta deberá definir suficientemente, mediante memoria escrita y gráfica, las obras e instalaciones a realizar para la instalación de la actividad propuesta, justificando su adecuación e idoneidad con el programa educativo-deportivo propuesto.

Deberá incluir:

Zona exterior.

Deberá incluir al menos:

- El acondicionamiento, desbroce, limpieza y adecuación de la totalidad de la parcela.
- Vallado perimetral de la parcela hasta altura necesaria para evitar la intrusión desde el exterior y hacia o desde las parcelas colindantes.
- Adecuación de pistas de entrenamiento, con la disposición de los elementos móviles necesarios para su utilización, como balizas, rampas, vallas de salto, etc....
- Alumbrado exterior y señalización y demás instalaciones incluidas en la descripción de las obligaciones de urbanización interior de la parcela.

Todos los materiales cumplirán con las normativas que les afecten y deberán estar instalados de la forma más segura, tanto para la construcción como para los usuarios, y duradera.

Sus características y el cumplimiento de estos requisitos técnicos deberán acreditarse en el proyecto y serán imprescindibles para la aprobación del mismo.

Edificio.

Además de las instalaciones exteriores deberá instalarse un edificio. Deberá contar con al menos las siguientes instalaciones: electricidad, iluminación a y climatización. El edificio dispondrá de aseos o se ubicarán cabinas de aseo químicas. Igualmente, deberán existir depósitos higienizados de agua potable.

Por seguridad, facilidad de mantenimiento y comodidad en el uso y gestión deberían evitarse las edificaciones separadas, primándose la reunión de todos los espacios en un único edificio.

Deberá diseñarse de manera que se aseguren las evacuaciones en caso de emergencia y cumpliendo la normativa de accesibilidad, y cumpliendo las condiciones del CTE. En su diseño y construcción se velará por conseguir un mantenimiento mínimo y consumo energético bajo.

CLAUSULA 9ª. DERECHOS Y OBLIGACIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL ARRENDATARIO UNA VEZ ADJUDICADO EL CONTRATO

El arrendatario vendrá obligado a realizar y ejecutar a su costa las obras y edificaciones descritas en el proyecto de implantación.

Para ello deberá realizar a su costa todas las actuaciones necesarias y seguir los procedimientos legalmente establecidos para la obtención de las autorizaciones o licencias que fueran necesarias, así como abonar las tasas e impuestos que procedan.

En toda la duración del contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable del mantenimiento, reparaciones y actuaciones necesarias para mantener las instalaciones y edificaciones en perfecto funcionamiento. Incluyendo aquellas actuaciones que sean necesarias para adaptarlas a nuevas normativas o legislaciones de aplicación que surjan a lo largo de la duración del contrato.

Una vez finalizado el plazo del arrendamiento se deberá efectuar el desmontaje de todas las instalaciones realizadas, con excepción del vallado perimetral de la finca.

CLAUSULA 10ª OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO RESPECTO A LA GESTIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

El arrendatario deberá tramitar y obtener las correspondientes licencias de actividades para la puesta en funcionamiento las actividades.

El arrendatario será responsable y abonará a su costa todas las autorizaciones, los consumos y suministros necesarios para las actividades así como las tasas para las autorizaciones y licencias de actividades y los impuestos y obligaciones legales por el uso de la parcela.

En toda la duración del arrendamiento, el arrendatario será responsable del mantenimiento, reparaciones y actuaciones necesarias para mantener las instalaciones y los elementos y las superficies objeto del arrendamiento en perfecto funcionamiento. Incluyendo aquellas actuaciones que sean necesarias para adaptarlas a nuevas normativas o legislaciones de aplicación que surjan a lo largo de la duración del contrato, corriendo estas adaptaciones por cuenta del arrendatario.

Con la redacción del presente pliego se entiende que quedan definidas las cláusulas técnicas que han regir en el procedimiento abierto para la adjudicación por concurso del arrendamiento sobre la parcela nº 157 del Inventario Municipal de Bienes del Ayuntamiento de Pinto.

En Pinto, a 29 de noviembre de 2013

José Gregorio González Gómez
(Arquitecto municipal)