



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL, A TÍTULO ONEROSO, SOBRE LA RASANTE, VUELO Y SUBSUELO DE LA PARCELA PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID SITUADA EN EL PASEO DE LA CASTELLANA, 276, DE MADRID CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ELECTROLINERA Y USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

1. OBJETO

El objeto de este procedimiento es el otorgamiento de una concesión demanial que ampare un proyecto que tenga como objetivo el impulso del vehículo eléctrico en la Comunidad de Madrid mediante la instalación de estaciones de recarga, favoreciendo de esta forma el crecimiento del parque de vehículos eléctricos y la reducción de las emisiones y mejora de la calidad del aire en la Comunidad de Madrid.

Conforme a la exposición de motivos del Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores

«el transporte, tanto de mercancías como de pasajeros, es el sector que más energía consume en España, (...) Además, es responsable de aproximadamente el 25 % de las emisiones de gases de efecto invernadero, así como de otros contaminantes locales que, especialmente en los entornos urbanos, generan cuantiosos costes para la salud.

Las alternativas a los combustibles fósiles, especialmente los vehículos eléctricos, requieren un impulso (...). Entre las barreras principales se encuentra el insuficiente desarrollo de las infraestructuras de recarga, que detrae a muchos usuarios de adquirir un vehículo eléctrico enchufable ante la baja disponibilidad de puntos de recarga públicos».

Asimismo, el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, establece en su apartado 1 la obligación de las Administraciones, en el marco de sus respectivas competencias, de adoptar medidas para alcanzar en el año 2050 un parque de turismos y vehículos comerciales ligeros sin emisiones directas de CO₂, de conformidad con lo establecido por la normativa comunitaria. A estos efectos, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima fijaría para el año 2030 objetivos de penetración de vehículos matriculados con nulas o bajas emisiones directas de CO₂, según sus diferentes categorías. El PNIEC actualizado para el periodo 2023-2030 establece el objetivo de alcanzar un parque de vehículos de 5.500.000 unidades en 2030.

Con la presente concesión se fomenta la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero mediante la promoción del uso de estos vehículos facilitando la instalación de estaciones de recarga para una mejora en la planificación de la movilidad. El servicio a prestar en las estaciones de recarga será el de *recarga energética*.

De esta forma el presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto establecer las condiciones técnicas que han de regir en el procedimiento abierto para la concesión demanial, a título oneroso, sobre la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela propiedad de la Comunidad de Madrid situada en el Paseo de la Castellana, 276, de Madrid, con destino a la modernización mediante obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones existentes en dicha parcela para la ejecución y explotación de instalaciones dedicadas a la recarga eléctrica de vehículos eléctricos y otros usos complementarios permitidos por el planeamiento (en adelante, «electrolinera»), a adjudicar mediante procedimiento abierto.

El presente pliego forma parte integrante del expediente, junto a los demás documentos anexos.

El Plan de Descarbonización de la Comunidad de Madrid aprobado por el Consejo de Gobierno en septiembre de 2021 incluye la medida «*Red de Puntos de Carga rápida y ultrarrápida para vehículos eléctricos en parcelas de la Comunidad de Madrid y su desarrollo por el sector privado*». El objeto de este procedimiento tiene por lo tanto cobertura en esta medida, y se enmarca también en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid horizonte 2030 publicada en diciembre de 2023. Concretamente, la citada Estrategia, dentro de la Línea “A-3 IMPULSO A LA MOVILIDAD ELÉCTRICA Y BAJA EN EMISIONES”, contempla actuaciones encaminadas al apoyo al despliegue de estaciones de recarga del vehículo eléctrico.

El uso que se dispone para la parcela objeto de esta concesión es el suministro eléctrico a vehículos eléctricos por parte del concesionario. El suministro eléctrico, ya con la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, pierde la condición de servicio público de la que gozaba anteriormente, para ser considerado servicio esencial, lo que supone el reconocimiento de que el sector eléctrico es una actividad empresarial estrictamente privada, si bien sujeto en determinadas actividades a la regulación por parte de la Administración. Por este motivo, añadido a la calificación urbanística de la parcela como dotacional público, se plantea la cesión de uso mediante concesión demanial para uso privativo.

Se contempla en las prescripciones técnicas la instalación de varias estaciones de recarga ¹ que permitan realizar la recarga de vehículos eléctricos en un tiempo óptimo. Se plantea un concepto de electrolinera disruptivo, que contemplará la alimentación con paneles solares para proporcionar energía a vehículos eléctricos. Se valorarán como mejoras la oferta de infraestructuras que tengan efectos positivos medioambientales, tales como:

- Instalación de aire comprimido para vehículos.
- Instalación fotovoltaica para autoconsumo.
- Instalación de sistema de climatización y/o ACS
- instalación de cubierta superficie vertical verde (sistema que permita crecer vegetación en la envolvente del edificio)

Además, se valorará como mejora la inclusión en el proyecto de otros elementos que tengan impacto social, entre otros:

- Empleo de personas empleadas objeto de inserción o cobertura del convenio de empleo de integración social.
- Compromiso de celebración de jornadas o eventos por año para la difusión del uso del coche eléctrico de 5 a 10 jornadas al año.
- Inclusión de un área formativa y recreativa de carácter divulgativo para atender al usuario.
- Oficina de apoyo a la movilidad eléctrica.

2. RÉGIMEN JURÍDICO

La presente concesión demanial se registrará por lo establecido en este Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, «PPT») y el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, «PCAP»). Para lo no previsto en los referidos pliegos, la Concesión se registrará fundamentalmente por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante «LPAP»), que resultan de aplicación general a las Administraciones Públicas de conformidad con su disposición final segunda, por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (en adelante, «LPCM») y por los preceptos del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (en

¹ La definición de los términos relacionados con la infraestructura de recarga mencionados en este Pliego se encuentra recogida en el “Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos”

adelante, «RGLPAP»), que resultan de aplicación general o tienen carácter de normas básicas de conformidad con su disposición final única.

La concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, «LCSP»), de conformidad con sus artículos 4 y 9.1, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la LCSP, rigiéndose por sus pliegos y la legislación patrimonial y aplicándose los principios de la legislación de contratación para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Efectivamente, el artículo 9.1 establece:

«9.1 Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público (...)».

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación, así como por los preceptos de carácter básico de la LPAP, en consonancia con lo prescrito en su artículo 84.3.

Se regirá, asimismo, en lo que proceda, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De igual forma, la concesión demanial estará condicionada por las normas relativas a la instalación y posterior explotación de la electrolinera prevista, para lo cual habrá de tenerse en cuenta la normativa urbanística y sectorial específica que de forma básica o supletoria pueda resultar de aplicación a la actuación y de forma no exhaustiva la siguiente:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.
- Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.
- Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos.
- Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Normas UNE de obligado cumplimiento.
- Normas de la Empresa Distribuidora de Energía, de aplicación a esta instalación.
- Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)», así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía

3. DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS

El objeto del contrato es la concesión demanial para uso de suministro de combustible para vehículos en la finca de la que la Comunidad de Madrid es propietaria y que está situada en el Paseo de la Castellana 276 de la ciudad de Madrid.

Esta finca la componen dos parcelas distintas, la primera de ellas inscrita en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, Finca nº **29678** de la Sección 8ª, Tomo 2.115, Libro 758, Folio 141, que forman una única parcela catastral con referencia **1908401VK4810H0001UI**, ubicada en el Paseo de la Castellana nº 276, del término municipal de Madrid.

Las características patrimoniales, registrales y urbanísticas, así como la descripción de forma, superficies y linderos de la finca objeto de concesión demanial, se incluye en el Anexo X de estos Pliegos. Las condiciones urbanísticas de la finca se recogen en la Nota de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid, que se incluye como Anexo XI.

Las características geotécnicas de la parcela se recogen en el Anexo VII y el estudio topográfico de la misma en el Anexo XIII.

La Comunidad de Madrid permitirá al adjudicatario la ocupación del terreno señalado, durante el periodo de la concesión, con el fin específico y las condiciones que se establezcan en el acuerdo de adjudicación del mismo.

El suelo se entrega como cuerpo cierto, en las condiciones en que se encuentre cuando se adjudique la concesión, no siendo susceptible de reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o cualquier otra circunstancia relativa al suelo o subsuelo, las instalaciones, construcciones o edificaciones existentes y a los elementos de cualquier tipo que en el subsuelo puedan aparecer que encarezcan la construcción o instalaciones. Tampoco podrán ser objeto de reclamación las obras que se deriven de las actuaciones, ya sean de demolición, reforma, reestructuración, o ampliación necesarias para adaptar la construcción existente a las características formales y funcionales de las nuevas edificaciones o instalaciones ni las obras necesarias para posibilitar los necesarios accesos peatonales y de vehículos o conexiones a infraestructuras exteriores, aunque estén situadas fuera de la parcela.

El adjudicatario de la concesión estará sujeto a lo previsto en el respectivo planeamiento urbanístico, Ordenanzas vigentes y Observaciones establecidas en los mismos.

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EXISTENTES

La actividad de la parcela ha estado en los últimos años referida a la venta al por menor de combustibles y carburantes, en lo que se denomina comúnmente estación de servicio.

Para dicha actividad la parcela contaba con las siguientes instalaciones actualmente clausuradas:

1. **Marquesina:**

Realizada con perfiles de acero y cubierta en fibrocemento.

2. **Instalación mecánica:**

a) Ocho (8) depósitos enterrados para almacenamiento de combustible de las siguientes características:

- Siete (7) tanques de 20 000 L de chapa de acero, a los que se les ha recubierto interiormente mediante resinas y se les ha transformado en tanques de doble pared. Antigüedad 1968. Se encuentran inertizados y rellenos de espuma.
- Un (1) tanque de 30 000 L de chapa de acero enterrado en un cubeto, el cual también se ha transformado interiormente en un tanque de pared doble. Antigüedad 1981. Se encuentra inertizado y relleno de espuma.

- b) Un (1) tanque de 500 L para almacenamiento de aceites de mezcla 2T, que se encuentra fuera de uso y que permanece inertizado.
 - c) Cuatro (4) aparatos surtidores multiproducto por aspiración, retirados.
 - d) Red de tuberías de acero para la descarga (centralizadas), tuberías de aspiración y venteos (agrupados) todas realizadas en acero. Dispone de sistema de recuperación de vapores, fase I. Las tuberías están desgasificadas y rellenas de espuma en sus extremos libres.
 - e) Las instalaciones disponen de un sistema de medición de niveles centralizados y se ha integrado en el mismo las alarmas de detección de fugas de los tanques. Este sistema está fuera de uso.
 - f) La infraestructura de remediación del suelo expresada en el Anexo XII
3. Instalación eléctrica:
Las instalaciones disponen de la acometida en baja tensión.
4. Instalación de aire comprimido
Red de tuberías enterradas. Sin compresor, ni equipos de medida.

Se señala que la edificación existente contiene elementos de fibrocemento que deben ser retirados y tratados convenientemente para su eliminación, que el adjudicatario deberá retirar y tratar a su cargo una vez que las condiciones técnicas lo permitan, para lo que deberá proyectar y ejecutar las actuaciones necesarias.

Los licitadores podrán solicitar a la Comunidad de Madrid autorización para acceder a la parcela, al objeto de poder tomar los datos topográficos y geométricos y cualquier otro tipo de información que consideren necesaria para la elaboración de su oferta.

5. ACTUACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS

5.1 Actuaciones de obligado cumplimiento.

El adjudicatario de la concesión llevará a cabo la implantación de la electrolinera mediante nueva construcción o mediante obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de

edificios, construcciones e instalaciones existentes, incluidas las demoliciones necesarias, así como la explotación de la Dotación de servicios Colectivos Básicos y los usos compatibles de entre los admitidos por el Planeamiento Urbanístico (artículo 7.11.4 NNUU PGOUM) y, en su caso, de las edificaciones para usos asociados (Venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal, según artículo 7.11.6 NNUU PGOUM, y según artículo 44 NNUU del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos del Ayuntamiento de Madrid, aprobadas el 28 de julio de 1994, BOCM 27/10/1994) y usos complementarios (artículo 46 NNUU P. E. Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos) del uso cualificado, su mantenimiento, guardia y custodia, todo ello con sujeción a lo dispuesto en este PPT y en el correspondiente PCAP.

Igualmente, el contenido de los proyectos se redactará de acuerdo a lo exigido por la normativa vigente de aplicación de carácter estatal, autonómico y municipal, y en especial, al planeamiento vigente, al Código Técnico de la Edificación (en adelante, «CTE»), a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación, a la normativa sectorial en materia medio ambiental, sanitaria, y de instalaciones eléctricas.

Además de los equipamientos y edificaciones indicadas en el párrafo anterior, el adjudicatario de la concesión deberá proyectar y ejecutar las siguientes actuaciones:

- Explotación de la concesión, sin que sea posible la cesión de la explotación de la concesión a terceras empresas.
- Obras e instalaciones necesarias para la puesta en servicio de las correspondientes plazas de estacionamiento en la parcela para puestos de recarga eléctrica, incluso los accesos necesarios de personas y vehículos.
- Adecuación estructural y de todo orden de las construcciones a los equipamientos, edificaciones e instalaciones que el licitador haya propuesto en su oferta, así como conexiones exteriores.
- Adecuación de los espacios libres de la parcela objeto de concesión a los usos objeto de la oferta, con sujeción a este pliego y a la normativa de aplicación.
- Actualización de cargadores de acuerdo a criterios de obsolescencia tecnológica. Esta actualización tiene la característica de obligación esencial, cuyo incumplimiento podrá dar lugar al revocamiento de la concesión.

- El adjudicatario deberá utilizar la marca de la Comunidad de Madrid en un lugar adecuado, con la misma visibilidad que pueda tener el propio logotipo del adjudicatario.

En la licitación se admitirán propuestas que, consumiendo la edificabilidad prevista en el ordenamiento urbanístico y respetando el resto de las determinaciones del mismo, prevea cualquier posición, situación, orientación o dimensiones del edificio o los edificios que se proyecten, dentro de la parcela registral objeto de concesión.

Igualmente se admitirán propuestas que mediante técnicas novedosas alternativas sustituyan o tengan equivalencia a la recarga eléctrica de vehículos, en cuanto a la descarbonización del sector de la automoción, siempre que sea posible el cumplimiento de la legislación sectorial específica en la parcela y no suponga riesgos a terceros por su ubicación en la trama urbana (por ejemplo, mediante el cambio automático de baterías).

5.2 Requisitos funcionales de las actuaciones

Las construcciones e instalaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

5.2.1 Requisitos técnicos de las instalaciones

Accesibilidad

Se deberán tener en consideración las indicaciones contenidas en el documento *“Recomendaciones de accesibilidad sobre los puntos de recarga del vehículo eléctrico”* que publicó el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid el 12 de marzo de 2024²

Área de recarga

- El diseño debe permitir la recarga de vehículos de las categorías M1, M2, N1, N2, L.
- Estaciones de recarga³ con potencia unitaria mínima de $P \geq 300$ kW en caso de un conector o manguera, o de $P \geq 150$ kW por cada conector o manguera en el caso que

² https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/vivienda/consejo_accesibilidad_recomendaciones_puntos_recarga_vehiculos_electricos.pdf

³ Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de

este equipo esté en funcionamiento en simultáneo. **El número mínimo de estaciones de estas características es de cinco (5)**

- Estaciones de recarga con potencia unitaria mínima de $P \geq 400$ kW en caso de un conector o manguera, o de $P \geq 200$ kW por cada conector o manguera en el caso que este equipo esté en funcionamiento en simultáneo. **El número mínimo de estaciones de estas características es de uno (1)**

Otras instalaciones:

La propuesta de estas instalaciones será considerada como una mejora y como tal serán valoradas de acuerdo a lo establecido en el PCAP.

- Instalación de aire comprimido para vehículos ligeros.
- Instalación fotovoltaica para autoconsumo, analizando la posibilidad de almacenamiento de excedentes en baterías.

5.2.2 Requisitos en edificaciones y marquesina

- Ventilación cruzada.
- Estructuras de madera CLT.
- Protección solar en fachadas sur y este.
- Ventanas certificadas Passivhaus.
- Particiones interiores con placas que absorban los formaldehidos.
- Aislamientos reciclados de fibra de vidrio o de lana de oveja.
- Acabados en pinturas minerales en base de silicato y con absorción de CO₂.
- Acabados de aplacados de HPL libres de formaldehidos y fabricados en bosques sostenibles.
- Acabados en corcho.

Una vez atendidas las actuaciones mínimas y sus requisitos, si el planeamiento urbanístico lo permite, podrá proyectarse una zona de servicios de restauración, para su explotación, dentro de la parcela, así como cualquier otra actividad compatible con el planeamiento, las prescripciones técnicas y cláusulas administrativas del presente concurso y de la oferta presentada.

5.2.3 Requisitos de las zonas de acceso público:

- Se situarán en planta baja.
- El acceso deberá realizarse desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.

Igualmente podrán proyectarse paneles, carteles o vitrinas publicitarias, siempre que sean conformes con la normativa municipal.

5.3 Condiciones generales de ejecución

- Corresponde al adjudicatario la realización de todos los estudios previos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto básico, el proyecto de ejecución de las obras e instalaciones y el proyecto de instalación de actividad y su posterior ejecución.
- En los Proyectos se deberán prever y ejecutar durante la construcción de las instalaciones todas las actuaciones a realizar en el exterior necesarias para dotar de las necesarias acometidas de servicios a los edificios y espacios libres del recinto. En la finalización de las obras se debe entregar una copia a la Comunidad de Madrid de la documentación necesaria para la contratación de los suministros.
- Las actuaciones a realizar durante la implementación y la ejecución de las instalaciones deberán tener en cuenta las limitaciones estructurales impuestas por la situación de la infraestructura subterránea y de superficie correspondientes a las labores de descontaminación o remediación actualmente en curso en la finca. A tal fin se incluye en el Anexo XII el plano con la situación de la infraestructura de remediación existente.
- Se deberá incluir en el Proyecto un estudio de las medidas correctoras de impacto negativo que la puesta en servicio de los edificios, construcciones e instalaciones que se construyan pudieran producir en la movilidad de vehículos en el viario circundante. El adjudicatario deberá ejecutar a su cargo las medidas necesarias que se deriven del estudio realizado.
- Las calidades de todos y cada uno de los materiales a emplear en los Proyectos serán semejantes o equivalentes como mínimo a las definidas como de categoría alta entre las reguladas en el Anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro marco de valores del suelo y

de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- El Proyecto deberá cumplir con toda la normativa general y sectorial que sea de aplicación y, específicamente, con lo dispuesto en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad.
- Los diferentes proyectos responderán a un concepto homogéneo que permita integrar adecuadamente el conjunto como una pieza singular de la ciudad, debiendo quedar expresamente identificada la cualidad de ambos espacios por cuanto estarán sujetos a diferente régimen jurídico de gestión, entre otros aspectos.
- Será preceptiva la remediación de los suelos a cargo del concesionario, al final del periodo de concesión objeto del presente contrato, conforme la Normativa Vigente.
- El concesionario asumirá el riesgo y la ventura de la explotación de la concesión.

6. PLAZO DE CONCESIÓN

De acuerdo con lo que se establece en el PCAP, el plazo de la concesión objeto de la presente licitación se fija en treinta (30) años, contados a partir de la fecha de su formalización, sin perjuicio de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y sin que quepa la prórroga del plazo de concesión.

Todas las obras, edificios, construcciones e instalaciones realizadas por el concesionario revertirán a la Comunidad de Madrid al finalizar el plazo de la concesión. Al finalizar su plazo de vigencia, el adjudicatario vendrá obligado a realizar a sus expensas las obras necesarias de restauración o demolición que señalen los servicios técnicos de la Comunidad de Madrid, con el fin de que todas las instalaciones estén en adecuado estado de conservación y funcionamiento, o bien, a criterio de la Administración de la Comunidad de Madrid, deberá demolerlas total o parcialmente, dejando la zona afectada totalmente libre de escombros, limpia y vallada. La Comunidad de Madrid deberá comunicar si opta por el mantenimiento o por la demolición de las construcciones e instalaciones con una antelación mínima de seis (6) meses a la finalización del plazo de duración de la concesión. En cualquier caso, será preceptiva la remediación de los suelos a cargo del concesionario, al final del periodo de concesión, conforme la Normativa Vigente.

7. VALORACIÓN DEL CANON DE CONCESIÓN Y PRECIO TIPO

La valoración del canon de concesión es el recogido en la Memoria Económica del expediente.

El uso privativo del dominio público genera al concesionario la obligación de abonar un canon anual por el importe que resulte de la adjudicación de la concesión. De conformidad con el Capítulo LXIX del Texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, que regula la Tasa por ocupación o aprovechamiento de los bienes de dominio público, este canon tendrá la naturaleza de tasa y de acuerdo al artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, esta tasa estará exenta de IVA.

El importe mínimo del canon anual se ha realizado en base a la utilidad derivada de los bienes ocupados, de acuerdo al artículo 357 del Texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, y se ha establecido en Memoria Económica.

8. OFERTA TÉCNICA: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR POR LOS LICITADORES

Se incluirá en la oferta toda la documentación técnica que el licitador considere necesaria para la correcta comprensión de su propuesta y para posibilitar la valoración de la misma, de acuerdo con los criterios establecidos en el PCAP.

La redacción de cualquiera de los proyectos necesarios para llevar a cabo la presente Concesión contendrá todos aquellos extremos legalmente exigibles y se ajustará a los criterios de formalización de su contenido y de medición de superficies que se detallan a continuación:

Criterios de medición de superficies

Para la medición de superficies útiles, construidas y edificadas, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en las ordenanzas municipales a efectos de la solicitud de la licencia municipal.

Formato de los proyectos

La documentación relativa a todos los trabajos se entregará en formato digital compatible con PC. Los archivos de texto en MS Word .docx o similar, planos en ficheros de dibujo formato .dwg (Autocad) o .dxf (formato de intercambio de dibujos), las imágenes en formato .tiff o .jpg, el programa de trabajo en Microsoft Project .mpp y el presupuesto y mediciones en formato de intercambio estándar de mediciones .bc3 o en Excell .xlsx.

Además, deberá presentarse toda la documentación en formato .pdf, distinguiendo los siguientes archivos: Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto, Estudio de Seguridad y Salud y otras justificaciones de normativa exigidas.

Los planos *as built* referentes al Proyecto de Ejecución a entregar a la finalización de las obras, se hará en formato BIM.

De cada uno de los ficheros relativos a los documentos, se realizará un índice paginado con la información del contenido de cada uno de ellos.

Durante la fase de licitación la documentación se presentará conforme a lo establecido en el PCAP. Si la documentación enviada precisará restaurarse a partir de un *backup* o descomprimirse, se incluirá nota explicativa junto con el programa de restauración o descompresión correspondiente.

En el periodo de licitación de la presente Concesión, el licitador deberá presentar, como parte de su oferta técnica, los siguientes documentos:

- Memoria
- Propuesta de Plan de Trabajo de Implantación de la Instalación.
- Propuesta de Plan de Explotación.
- Resumen

Los citados documentos servirán de base para su posterior desarrollo en caso de resultar adjudicatarios y formarán parte de la documentación de la concesión.

8.1 Memoria

La Memoria deberá presentar la definición constructiva y de instalaciones necesaria para que el licitador pueda confirmar y asumir el presupuesto que oferta.

En esta Memoria se deben distinguir con claridad las instalaciones obligatorias que cumplen las especificaciones mínimas, de aquellas otras que supongan una mejora a esas instalaciones obligatorias u otras instalaciones adicionales.

La documentación técnica de la Memoria que tendrá que aportar el licitador contendrá los siguientes documentos como mínimo:

- Memoria descriptiva
- Documentación gráfica

8.1.1 Memoria descriptiva

- Memoria descriptiva de la propuesta de obras e instalaciones
 - Descripción y criterios generales de la actuación y justificación de la solución adoptada. Necesidades de modernización mediante obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones existentes.
 - Programa de usos previsto.
 - Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística. En el caso de que la proposición requiera la modificación del planeamiento en vigor con los límites fijados en el PCAP, deberá aportarse la consulta vinculante sobre la modificación de planeamiento pretendida informada favorablemente por los servicios competentes del Ayuntamiento de Madrid.
 - Cuadros de superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas a efectos de la justificación de la ordenación urbanística y la posterior tramitación de licencias y autorizaciones municipales.
 - Información de diseño e imagen:
 - Descripción del sistema estructural adoptado y análisis de la viabilidad de la solución propuesta.
 - Cerramientos, fachadas, cubiertas y marquesinas.
 - Impacto de las nuevas edificaciones en la movilidad de vehículos en la zona y, en su caso, medidas correctoras que se proponen.
 - Actuaciones en la vía pública para construir los accesos de peatones y vehículos al ámbito. Señalización y semaforización.
 - Accesibilidad.
 - Plazas de estacionamiento para recarga de vehículos, instalaciones subterráneas y conexiones con infraestructuras exteriores.
 - Descripción de las instalaciones previstas: Fontanería, saneamiento, electricidad, estaciones de recarga eléctrica, instalaciones fotovoltaicas, climatización y ventilación, elevación, detección y extinción de incendios, iluminación, aire comprimido, seguridad, vigilancia y control de accesos, etc.
 - Acometidas de servicios: Agua, gas, electricidad (edificio/instalaciones y área de recarga), comunicaciones y saneamiento. Puntos de suministro, conexiones a redes de infraestructuras exteriores y obras externas a ejecutar.

- Sistemas de eficiencia y ahorro energético propuestos. Memoria de calidades ofertadas.
 - Medidas de sostenibilidad medioambiental
 - Valoración estimada del coste de la obra e instalaciones. La valoración podrá justificarse mediante un análisis comparativo con los costes de construcción de actuaciones semejantes desarrolladas o promovidas por el licitador.
- Memoria de calidades de la edificación, de las obras en espacios libres y de las instalaciones, especificando las características técnicas significativas sobre la calidad de los materiales y productos a emplear.

8.1.2 Documentación gráfica

Tiene que definir la solución propuesta, y estará compuesta como mínimo por la siguiente información:

- Plano de situación, referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento, justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc. (E: 1/500).
- Plantas generales, acotadas, con indicación de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. (E: 1/100).
- Planos de cubiertas, con pendientes, puntos de recogida de aguas, etc. (E: 1/100).
- Planos de instalaciones.
- Planos de conexión a infraestructuras exteriores.
- Planos de accesibilidad y movilidad de la parcela.
- Infografía de la imagen final de las instalaciones y edificaciones en su relación con el entorno urbano.
- Cualquier información gráfica que permita valorar los criterios de diseño y de imagen descritos en el PCAP.

Se incluirán en la oferta todos los planos que se consideren necesarios para la correcta comprensión de todos los aspectos relacionados en el apartado anterior. En todo caso, se deberán presentar la totalidad de los planos de planta de los edificios, bajo y sobre rasante.

8.2 Propuesta del Plan de Trabajo de la Implantación de la Instalación

La Implantación de la Instalación comprenderá la realización de las obras e instalaciones en la parcela objeto de la Concesión, destinados a los usos mencionados en el presente Pliego y en el PCAP, de conformidad con los proyectos aprobados por la Administración competente, y los trámites y gestiones necesarios para la obtención de los permisos y licencias necesarios para esta implantación así como los necesarios para la efectiva puesta en marcha de la explotación.

El licitador, en su oferta técnica, deberá presentar una Propuesta del Plan de Trabajo que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición de la programación de la implantación de la instalación, en el que se reflejen claramente los hitos importantes de todo el proceso.

La Propuesta del Plan de Trabajo deberá contener los siguientes apartados:

- (i) Plazo de ejecución.
- (ii) Memoria descriptiva.
- (iii) Metodología y Programa de Trabajo
- (iv) Sistema de gestión de calidad.
- (v) Seguridad y salud laboral.
- (vi) Gestión medioambiental de la obra e instalaciones.

8.3 Propuesta plan de explotación

El licitador presentará una Propuesta del Plan de Explotación, que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición del programa de gestión de la explotación, que garantice el buen uso, limpieza, mantenimiento y conservación de la Construcción, así como la calidad del servicio, y las herramientas de información que faciliten la correcta supervisión por el Órgano Concedente sobre la gestión de la explotación.

La Propuesta del Plan de Explotación deberá contener los siguientes apartados:

- (i) Memoria descriptiva.
- (ii) Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la Construcción e instalaciones.
- (iii) Condiciones de ejecución en la fase de explotación.
- (iv) Programa de gestión de las instalaciones.
- (v) Programa de prestación de los Servicios de interés general mínimos y complementarios.
- (vi) Estructura y herramientas de gestión de la comunicación e información de la explotación con el Órgano Concedente.

8.4 Resumen

El licitador presentará como parte de la oferta técnica un resumen en el que se citarán y justificarán las medidas de sostenibilidad propuestas, así como las mejoras introducidas con respecto a los niveles fijados por los Pliegos y la normativa de aplicación. Deberá igualmente incluirse todo aquello que el licitador aporte como adicional en su oferta técnica.

9. PLAZOS DE EJECUCIÓN Y CONCESIÓN DE LICENCIAS

En relación con la finalización de la actividad actual y el comienzo de la nueva instalación, la empresa que resulte adjudicataria deberá realizar todos los proyectos y trámites administrativos, ambientales y urbanísticos legalmente exigibles que serán necesarios para la obtención de los diversos títulos habilitantes en el periodo concesional, siendo entregadas las instalaciones petrolíferas de la antigua estación de servicio desgasificadas, selladas, inertizadas y en proceso de remediación los suelos.

El concesionario podrá modificar o sustituir alguna de las medidas propuestas en su oferta siempre que justifique que el cambio no supone merma en las puntuaciones que obtendría en la licitación según los criterios de baremación establecidos en el PCAP y que cumple el resto de condiciones de ambos pliegos (PCAP y PPT).

El concesionario se compromete a poner en práctica las medidas de sostenibilidad medioambiental incluidas en su oferta y a cumplimentar los oportunos procedimientos de evaluación ambiental que sean aplicables en las fases de desmantelamiento y demoliciones parciales de las instalaciones y obras actualmente existentes.

Los trámites que el concesionario debería acometer en el periodo concesional, de forma no exhaustiva, pudieran ser los siguientes:

- Proyecto Técnico de Demolición de las construcciones y desmantelamiento de instalaciones obsoletas o no adecuadas. Este proyecto se someterá, en su caso, al procedimiento ambiental correspondiente.
- Proyecto Técnico para la nueva acometida eléctrica.
- Proyecto Técnico para las futuras instalaciones y edificaciones: Edificación, pavimentos, marquesina, estaciones de recarga, etc.

En relación con los trámites administrativos anteriores será necesaria la obtención de las diferentes licencias urbanísticas para la acometida y la ejecución de las obras e instalaciones de acuerdo con la tramitación de los proyectos citados anteriormente.

En relación con las instalaciones objeto del proyecto, será necesaria la legalización en el órgano competente de las instalaciones de media tensión, de baja tensión, de la red de aire comprimido y la correspondiente a PCI.

Acordada la adjudicación y formalizada la concesión a favor del adjudicatario, la solicitud de los correspondientes títulos habilitantes de cada proyecto deberá efectuarse en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde la citada formalización.

En el caso de que la oferta que resulte adjudicataria requiriese una modificación del planeamiento, el plazo para solicitar las licencias empezará a computarse desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación. En este supuesto, el adjudicatario deberá presentar la modificación del planeamiento en el plazo de tres (3) meses desde la formalización de la adjudicación.

Concedidos los títulos habilitantes correspondientes, el adjudicatario deberá proceder al inicio de las obras e instalaciones en el plazo máximo de un (1) mes a partir de las fechas de cada uno de los otorgamientos.

Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución.

La empresa que ejecute las obras deberá tener vigente la siguiente clasificación de empresas contratistas de obras: Grupo C Edificaciones, Subgrupo 2 Estructuras de fábrica u hormigón, Categoría 6, cuantía superior a cinco millones de euros.

La Administración Concedente podrá en cualquier momento recabar 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 del concesionario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida 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 la Concesión, el Órgano

Concedente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Se entenderá por fecha de finalización, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones y de las instalaciones. El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de quince (15) días, de la fecha de finalización.

La finalización de las obras e instalaciones y expedición de los documentos acreditativos de los mismos, convenientemente inscritos y legalizados antes los órganos administrativos correspondientes, deberá producirse en el plazo fijado en el otorgamiento de los propios títulos habilitantes y, en cualquier caso, en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde el otorgamiento de cada uno de los mismos.

Dentro del mes siguiente a la fecha de finalización y en todo caso antes del levantamiento del acta de construcción de las obras, el concesionario deberá

- remitir al Órgano Concedente el certificado final de obra y una declaración del cumplimiento de las obligaciones medioambientales.
- entregar a la Administración Concedente, el Libro del Edificio en los términos señalados en el artículo 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, junto con una valoración final de las obras ejecutadas.

El adjudicatario queda obligado a la retirada, tratamiento y reciclado de los elementos de fibrocemento existentes en las instalaciones sobre la parcela en la actualidad, en las condiciones establecidas en la normativa vigente, en materia medioambiental y de seguridad y salud, por empresa autorizada al efecto.

10. MATERIALES Y PRODUCTOS

Todos los materiales y productos a emplear en las obras e instalaciones deberán tener registrado, conocido e identificable los datos del origen y el suministrador, sea éste persona física o jurídica. Igualmente deberán tener las garantías de calidad, sellos y marcas suficientes para justificar su idoneidad respecto de lo especificado en proyecto. En caso contrario, se someterán a los controles previos de ensayo, experimentación, etc., necesarios para demostrar su adecuación suficiente a las especificaciones y prescripciones técnicas conforme a las disposiciones vigentes referentes a materiales o prototipos de construcción que le son de aplicación, así como todos aquellos que se crean necesarios para acreditar su calidad y funcionamiento, por cuenta del concesionario.

11. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA

El concesionario, que tendrá las obligaciones que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos impone a todo arrendador, quedará obligado a realizar las tareas precisas de conservación, reparación y mantenimiento preventivo y correctivo de las obras, construcciones e instalaciones durante el periodo de vigencia de la concesión, así como todas las obras de reparación que se estimen oportunas con sujeción a la normativa vigente, de todos los edificios, instalaciones o elementos construidos en la parcela objeto de concesión. Igualmente estará obligado el adjudicatario a su costa, al pago del correspondiente impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), pasos de vehículos (vados) y tasa municipal de recogida de residuos, así como cualquier otro tributo e impuesto que recaiga sobre las instalaciones.

Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Corresponderá al adjudicatario garantizar la vigilancia, guardia y custodia del recinto, a través de los medios que estime oportunos siempre que cumplan la normativa vigente en materia de seguridad y vigilancia.

El adjudicatario atenderá las observaciones, instrucciones y requerimientos que sobre cuestiones de orden general hagan los responsables encargados de los servicios municipales y autonómicos, tanto en fase de ejecución de las obras e instalaciones, como en las etapas de desarrollo de la actividad con objeto de tener la máxima eficacia en la prestación del servicio de interés general y, para ello, nombrará un interlocutor que le represente en las relaciones con las Administraciones.

Se implantará y mantendrá a costa del adjudicatario un sistema voluntario de gestión medioambiental (EMAS o ISO 14001), de forma que permita una mejora continua de los resultados de la empresa, en relación con el medio ambiente mediante la aplicación de políticas, programas y sistemas de gestión medioambiental.

El concesionario estará obligado, durante el período de concesión, a entregar informes anuales de seguimiento sobre las actividades de conservación y mantenimiento.

El Órgano Concedente, o la entidad en la cual éste delegue, podrá realizar periódicamente inspecciones (a través de concretos programas de inspección) levantando acta para verificar el correcto estado de la construcción y funcionamiento de las instalaciones. La inspección y control del Órgano Concedente se referirá a todas las obligaciones que el concesionario haya asumido en la concesión.

LA DIRECTORA GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y
ECONOMÍA CIRCULAR

Firmado digitalmente por: CRISTINA APARICIO MAEZTU - [REDACTED]
Fecha: 2024.12.13 15:16