

CONVOCATORIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA BOLSA DE PROYECTOS EMPRESARIALES Y PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LAS NAVES INDUSTRIALES DE LA RED FACTORIAS INDUSTRIALES DE MADRID.

ANEXO V

CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA IMPLANTACIÓN Y EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN LAS NAVES DE LA FACTORÍA INDUSTRIAL DE VICÁLVARO

1. DOTACIONES.

1.1. Aparcamiento.

A cada una de las naves se le asignarán cuatro plazas de aparcamiento en el interior de la parcela para vehículos ligeros (250 x 500 cm.) pudiéndose optar justificadamente a una plaza accesible (360 x 500 cm.) de la dotación disponible. Serán considerados vehículos autorizados exclusivamente aquellos que queden totalmente contenidos en las plazas, y no obstaculicen las zonas comunes de circulación.

Los vehículos que pernocten en las instalaciones de la Factoría deberán hacerlo por todo el horario durante el que no haya vigilante de seguridad al permanecer cerrada la cancela de acceso al aparcamiento.

Los vehículos industriales pesados podrán acceder a la parcela para realizar los trabajos de carga y descarga, pero no podrán permanecer estacionados dentro de la misma.

Los seguros de las instalaciones carecen de cobertura por robo, vandalismo, incendio o cualquier otra causa similar, por lo que la Dirección General de Economía se excluye de cualquier responsabilidad.

La utilización de este espacio para almacenamiento u otras actividades distintas a las de estacionamiento, carga y descarga, será causa de revocación unilateral de la concesión demanial por uso inadecuado o distinto al establecido y autorizado para la nave.

1.2. Otras dotaciones.

El centro dispone de otras instalaciones de las que los adjudicatarios podrán hacer uso, previa comunicación al personal de la Factoría Industrial.

- a) Sala de Reuniones (22,37 m²): la sala estará equipada para que se pueda configurar como aula o como sala de reuniones.
- b) Vestuario para conductores de vehículos pesados: situado en el edificio de servicios comunes con acceso directo desde el aparcamiento.

2. IMPLANTACIÓN.

Para la implantación de una actividad en la nave, se deberá proceder a la redacción de una Memoria Descriptiva de Actividad Empresarial, así como de una Memoria técnica de las obras a ejecutar. Estos documentos serán evaluados por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid con el objeto de realizar una verificación previa de la adecuación urbanística las actuaciones previstas. Ambas memorias deben estar firmadas por el representante legal de la empresa.

A partir de la firma de la Resolución con la concesión demanial, el concesionario estará obligado, con carácter previo a la ejecución de cualquier obra y al desarrollo de la actividad en la nave, a obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias, tanto de la administración municipal, como de la autonómica o estatal.

Será responsabilidad del concesionario obtener y disponer de todos los permisos necesarios en función de su actividad y características particulares. Deberá estar en condiciones de demostrar en cualquier momento y cuando sea requerido para ello, el cumplimiento de sus obligaciones.

Se establece un plazo máximo de tres meses para que el concedente obtenga todos los permisos necesarios. Este plazo podrá ser ampliado si se demuestra que algunos de estos trámites se encuentran detenidos por causas imputables a la administración municipal.

Una vez obtenida las licencias municipales, y acreditada la formalización de un seguro, podrá ocupar la nave y comenzará un periodo de carencia en el pago de la mensualidad de dos meses. Este periodo se establece para facilitar el proceso de implantación de la empresa y la actividad.

La empresa que resulte adjudicataria deberá suscribir una póliza de seguro que cubra las posibles responsabilidades de todo tipo en que, como consecuencia de la prestación del servicio, pudiera incurrir. El contratista dispondrá de un seguro de responsabilidad civil frente a terceros para resarcir de los daños ocasionados

que le sean imputables por la incorrecta ejecución del contrato. La póliza suscrita tendrá una garantía mínima de 300.000 euros por siniestro y año. No se admitirán pólizas con franquicia.

2.1. Actividades.

Las actividades que se podrán implantar son las compatibles con la normativa urbanística del A.P.R. 19.04 y del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

2.2. Rotulación y Publicidad.

Los adjudicatarios de la nave solo podrán anunciar sus actividades mediante la rotulación en el paño vertical situado sobre la puerta de acceso peatonal de la fachada de acceso a la vía pública. En todos los supuestos deberá contarse con el visto bueno del diseño y aprobación por parte de la Dirección General de Economía, que en todo caso cumplirá con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, BOAM 10 de febrero de 2009.

2.3. Obras.

En la construcción de la Factoría Industrial de Vicálvaro no se ha consumido la edificabilidad, habiéndose dejado una reserva para que en cada nave se pueda ampliar hasta **un tercio** de su superficie, mediante la ejecución de una entreplanta en la crujía más próxima a la vía pública, de modo que sean viables las licencias urbanísticas con ampliación de superficie.

Para la ejecución de la entreplanta, se han previsto cuatro apoyos en la estructura prefabricada. La carga máxima admisible vertical en cada apoyo es de 20 toneladas, no admitiéndose la transmisión a la estructura existente de ninguna carga o tensión que no sea vertical. Los apoyos se realizarán mediante elementos elásticos de transición y no se permitirán taladros u otros mecanismos de unión.

Por otro lado, la sobrecarga máxima que admite la solera de la nave es de 5 tn/m².

3. INSTALACIONES.

3.1. Saneamiento.

Las naves disponen de una red de saneamiento para la evacuación de vertidos líquidos urbanos de los aseos y vestuarios, los sumideros del suelo de la nave y las pluviales de la cubierta.

Además, se ha previsto una bajante en espera de 110 mm. de diámetro para conectar el saneamiento de la posible ampliación de la entreplanta.

Las naves no están dotadas de un sistema de separación de grasas o decantación de lodos; pudiendo ser instalado por el usuario, previa autorización específica por parte de la Dirección General de Economía y según las determinaciones de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM 31 de marzo de 2003) y Decreto 57/2005, de 30 de junio, por el que se revisan los Anexos de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento (BOCM 6 de julio de 2005).

3.2. Fontanería.

Cada nave dispone de una acometida de abastecimiento de agua de 1,5" de diámetro además de la red necesaria para el funcionamiento de los aseos y vestuarios.

La parcela dispone de una acometida única, de modo que el suministro de agua será contratado y gestionado directamente por la Dirección General de Economía y, por tanto, el concesionario no deberá contratar este suministro.

En las instalaciones, a partir de dicha acometida única, se ha dispuesto una batería de contadores privados que permitirán individualizar y repercutir el consumo realizado en cada nave.

El abono se realizará por periodos mensuales vencidos, de modo que finalizado cada mes, éste le será notificado a cada usuario el primer día hábil del mes siguiente, debiendo proceder a su abono en el plazo máximo de los cinco primeros días del mismo. Para ello, los obligados al pago pondrán a disposición de la Dirección General de Economía un número de cuenta corriente de la que sea titular a efectos del abono mediante domiciliación bancaria del "Mandamiento de Ingreso" emitido por la Dirección General de Economía.

La no ejecución del pago de una mensualidad determinará la suspensión temporal del suministro hasta el resarcimiento de la totalidad de los gastos y/o intereses que en su caso se hayan generado.

3.3. Electricidad.

Cada usuario, de forma independiente para cada nave, deberá solicitar y contratar el suministro eléctrico con la compañía eléctrica que desee y las ampliaciones o reformas que realice sobre la instalación individual existente deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con las prescripciones del REBT-2002.

Se ha previsto una preinstalación que cuenta con una batería de contadores que permiten el suministro individualizado a cada nave, no estando ejecutada la derivación hasta la nave, pues dependerá de las necesidades de cada caso. Igualmente la instalación interior, deberá ser ejecutada por cada usuario según sus propias necesidades.

3.4. Telecomunicaciones.

El edificio dispone de un R.I.T.I. general situado en el edificio de servicios comunes conectado con cada nave, a través de una caja de registro situada en la fachada posterior de las mismas. Cada usuario deberá solicitar a las "operadoras de telecomunicaciones" las necesidades que desee contratar de forma independiente.

3.5. Climatización.

Las naves no disponen de instalación de climatización.

En el caso de que el usuario necesite equipar la nave con una instalación de climatización, no podrá perforar ni fijar ningún elemento a la cubierta de la misma. Para facilitar la instalación, se han previsto 5 pasa-tubos de 50 mm. de diámetro y otro de 110 mm que comunican el interior de la nave y la zona exterior sobre la cubierta, con el objeto de tender las posibles líneas frigoríficas y eléctricas. Por otro lado, la maquinaria exterior deberá fijarse a la subestructura de los petos y nunca al plano horizontal de la cubierta. Las unidades exteriores de climatización nunca podrán sobresalir de los petos de la cubierta, se fijarán a los soportes con soportes antivibratorios y la emisión de ruidos será inferior a la que establece para uso industrial la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, publicada en el BOAM de 7 de marzo de 2011, a fin de cumplir los objetivos de calidad acústica que establece la Ordenanza.

3.6. Prevención de Incendios.

Cada nave cuenta con dos bocas de incendio equipadas de 25 mm.

El usuario de cada Nave completará las instalaciones de protección contra incendios en la medida de sus necesidades, contratando con empresa autorizada el mantenimiento anual de las mismas. Será responsable de la conservación en buen estado de las bocas de incendios y de los extintores equipados de la nave.

En el caso de ser necesaria la instalación de una red de rociadores para la extinción automática de incendios, no se podrá conectar el abastecimiento de ésta a la red general de las bocas de incendio, pudiéndose estudiar la posibilidad de conectar dicha red directamente al grupo de bombas y al aljibe situados junto el acceso rodado de la parcela.

3.7. Energía Solar.

Cada nave está dotada de una instalación independiente de energía solar térmica para la producción del agua caliente que demandan los aseos y vestuarios individuales de cada nave.

El usuario de la nave deberá contratar el mantenimiento de la instalación.

3.8. Gas.

El edificio no dispone de acometida de gas.

En el caso de que el usuario necesite el abastecimiento de gas para su actividad, deberá solicitar la acometida de forma independiente, y ubicarla en el armario reservado en la fachada para estos propósitos sin poder modificar la composición ni los elementos del conjunto.

4. CONDICIONES DE REVERSIÓN.

Cuando se extinga la concesión, el usuario deberá abandonar el espacio cedido por el Ayuntamiento de Madrid dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor.

Estará obligado a devolver la nave en las condiciones en que le fue entregada, con la salvedad de las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes cuyo mantenimiento hubiera sido previsto expresamente en el título concesional o la Dirección General de Economía así lo decida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

5. SEGURIDAD.

El usuario será responsable de la seguridad de su propia nave. El contrato de seguridad de las instalaciones comunes tendrá un horario presencial que no incluirá las 24 horas, por lo que la Dirección General de Economía se excluye de la responsabilidad sobre contenido y continente de las naves, respondiendo exclusivamente de las zonas comunes.

CONVOCATORIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA BOLSA DE PROYECTOS EMPRESARIALES Y PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LAS NAVES INDUSTRIALES DE RED DE FACTORIAS INDUSTRIALES DE MADRID.

ANEXO V

CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA IMPLANTACIÓN Y EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN LAS NAVES DE LA FACTORÍA INDUSTRIAL DE VILLAVERDE.

1.DOTACIONES.

1.1 Aparcamiento.

En el espacio libre de parcela se dispone de 53 ud. plazas de aparcamiento para vehículos ligeros de 5*2,4 m. y 2 ud. de plazas accesibles de 5*2,65 y pasillo central de 1,5 m. A cada una de las naves se le asignarán un número de plazas según los metros cuadrados de cada nave a razón de 1 plaza por cada 100 m², pudiéndose optar justificadamente a una plaza accesible de la dotación disponible. Serán considerados vehículos autorizados exclusivamente aquellos que queden totalmente contenidos en las plazas, y no obstaculicen las zonas comunes de circulación.

Los vehículos que pernocten en las instalaciones de la Factoría deberán hacerlo por todo el horario durante el que no haya vigilante de seguridad al permanecer cerrada la cancela de acceso al aparcamiento.

Los vehículos industriales pesados podrán acceder a la parcela para realizar los trabajos de carga y descarga, pero no podrán permanecer estacionados dentro de la misma.

Los seguros de las instalaciones carecen de cobertura por robo, vandalismo, incendio o cualquier otra causa similar, por lo que la Dirección General de Economía se excluye de cualquier responsabilidad.

La utilización de este espacio para almacenamiento u otras actividades distintas a las de estacionamiento, carga y descarga, será causa de revocación unilateral de la concesión demanial por uso inadecuado o distinto al establecido y autorizado para la nave.

1.2 Otras dotaciones.

La factoría se constituye por una combinación de tres edificios, dos cuerpos en los que se distribuyen los espacios de alojamiento de empresas, formalizados como agrupación de naves adosadas con varias tipologías diferentes, con superficies variadas para acoger los diversos tipos de proyectos industriales requeridos. Dichas naves disponen de una entreplanta destinada a la zona administrativa de cada empresa alojada. Junto a los dos cuerpos edificatorios mencionados se sitúa el edificio de servicios centrales, que sirve de módulo de entrada y distribución al resto de las instalaciones y cuenta con zonas administrativas (en la planta baja se sitúan un despacho de dirección de 19,88 m² útiles, un distribuidor de 35,14 m² útiles, la recepción de 46,28 m² útiles, una sala de reuniones de 18,86 m² útiles y un aula/salón de actos de 147,44 m² útiles; en la segunda planta se emplaza un espacio de oficinas de 59,54 m² útiles, un espacio de coworking 80,36 m² útiles, una sala de reuniones de 21,23 m² útiles y un laboratorio 88,63 m² útiles), así como las dependencias propias para la gestión de la Factoría.

El uso de estas dependencias estará sujeto a la organización de las distintas actividades que se desarrollen en la Factoría, cuya programación se determinaran a través del sistema de gobernanza de la misma.

2. IMPLANTACIÓN.

Para la implantación de una actividad en la nave, se deberá proceder a la redacción de una Memoria Descriptiva de Actividad Empresarial, así como de una Memoria técnica de las obras a ejecutar. Estos documentos serán evaluados por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid con el objeto de realizar una verificación previa de la adecuación urbanística las actuaciones previstas. Ambas memorias deben estar firmadas por el representante legal de la empresa.

A partir de la firma de la Resolución con la concesión demanial, el concesionario estará obligado, con carácter previo a la ejecución de cualquier obra y al desarrollo de la actividad en la nave, a obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias, tanto de la administración municipal, como de la autonómica o estatal.

Será responsabilidad del concesionario obtener y disponer de todos los permisos necesarios en función de su actividad y características particulares. Deberá estar

en condiciones de demostrar en cualquier momento y cuando sea requerido para ello, el cumplimiento de sus obligaciones.

Se establece un plazo máximo de tres meses para que el concedente obtenga todos los permisos necesarios. Este plazo podrá ser ampliado si se demuestra que algunos de estos trámites se encuentran detenidos por causas imputables a la administración municipal.

Una vez obtenida las licencias municipales, y acreditada la formalización de un seguro, podrá ocupar la nave y comenzará un periodo de carencia en el pago de la mensualidad de dos meses. Este periodo se establece para facilitar el proceso de implantación de la empresa y la actividad.

La empresa que resulte adjudicataria deberá suscribir una póliza de seguro que cubra las posibles responsabilidades de todo tipo en que, como consecuencia de la prestación del servicio, pudiera incurrir. El contratista dispondrá de un seguro de responsabilidad civil frente a terceros para resarcir de los daños ocasionados que le sean imputables por la incorrecta ejecución del contrato. La póliza suscrita tendrá una garantía mínima de 300.000 euros por siniestro y año. No se admitirán pólizas con franquicia.

2.1 Actividades.

Las actividades que se podrán implantar son las compatibles con la normativa urbanística establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

2.2 Rotulación y Publicidad.

Los adjudicatarios de la nave solo podrán anunciar sus actividades mediante la rotulación en el paño vertical situado sobre la puerta de acceso peatonal de la fachada de acceso a la vía pública. En todos los supuestos deberá contarse con el visto bueno del diseño y aprobación por parte de la Dirección General de Economía, que en todo caso cumplirá con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, BOAM 10 de febrero de 2009.

3. INSTALACIONES.

3.1 Saneamiento.

Las naves disponen de una red de saneamiento para la evacuación de vertidos líquidos urbanos de los aseos y vestuarios, los sumideros del suelo de la nave y las pluviales de la cubierta.

En la Factoría de Villaverde, antes de la conexión con la red municipal, se ha instalado una arqueta separadora de grasas. También se ha instalado, a la salida de cada nave, de una arqueta de toma de muestras.

3.2 Fontanería.

Las naves cuentan con una acometida única e individual para cada una de ellas de 25mm de diámetro, además de la red necesaria para el funcionamiento de los aseos y vestuarios.

La parcela dispone de una acometida única, de modo que el suministro de agua será contratado y gestionado directamente por la Dirección General de Economía y, por tanto, el concesionario no deberá contratar este suministro.

En las instalaciones, a partir de dicha acometida única, se ha dispuesto una batería de contadores privados que permitirán individualizar y repercutir el consumo realizado en cada nave.

El abono se realizará por periodos mensuales vencidos, de modo que finalizado cada mes, éste le será notificado a cada usuario el primer día hábil del mes siguiente, debiendo proceder a su abono en el plazo máximo de los cinco primeros días del mismo. Para ello, los obligados al pago pondrán a disposición de la Dirección General un número de cuenta corriente de la que sea titular a efectos del abono mediante domiciliación bancaria del "Mandamiento de Ingreso" emitido por la Dirección General de Economía.

La no ejecución del pago de una mensualidad determinará la suspensión temporal del suministro hasta el resarcimiento de la totalidad de los gastos y/o intereses que en su caso se hayan generado.

3.3 Electricidad.

La acometida general es con la compañía Iberdrola. Se dispone de una batería de contadores y cada usuario, de forma independiente para cada nave, deberá

solicitar y contratar el suministro eléctrico; las ampliaciones o reformas que realice sobre la instalación individual existente deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con las prescripciones del REBT-2002.

Se ha realizado todo el cableado, dando servicio a cada nave. La instalación interior de cada nave se ha ejecutado, dotando de tomas monofásicas y trifásicas y alumbrado a cada una de ellas.

3.4 Telecomunicaciones.

El edificio dispone de un R.I.T.I. general situado en el edificio de servicios comunes conectado con cada nave, a través de una caja de registro situada en la fachada posterior de las mismas. Cada usuario deberá solicitar a las "operadoras de telecomunicaciones" las necesidades que desee contratar de forma independiente.

3.5 Climatización.

Las naves no disponen de instalación de climatización.

En el caso de que el usuario necesite equipar la nave con una instalación de climatización, no podrá perforar ni fijar ningún elemento a la cubierta de la misma. en la cubierta no hay bancadas para las unidades exteriores,

Para facilitar la instalación de las unidades exteriores se ha preparado para que se instalen en el peto, en paralelo a la pasarela de tramex.

3.6 Prevención de Incendios.

Cada nave cuenta, como mínimo, con dos bocas de incendio, una de 45mm en la planta baja y una de 25mm en la planta primera. Las naves más grandes cuentan con dos BIEs de 45mm en la planta baja y dos BIES de 25mm en planta primera.

El usuario de cada Nave completará las instalaciones de protección contra incendios en la medida de sus necesidades, contratando con empresa autorizada el mantenimiento anual de las mismas. Será responsable de la conservación en buen estado de las bocas de incendios y de los extintores equipados de la nave. Se ha previsto en cada nave de un punto de conexión para una futura red de rociadores, y se ha dimensionado toda la instalación de tuberías para esa posibilidad.

3.7 Energía Solar.

Se ha dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria conjunta para las naves y para el edificio central mediante una bomba de calor de aerotermia, alimentada por paneles fotovoltaicos, situada en la cubierta del edificio central.

3.8 Gas.

El edificio no dispone de acometida de gas.

En el caso de que el usuario necesite el abastecimiento de gas para su actividad, deberá solicitar la acometida de forma independiente, y ubicarla en el armario reservado en la fachada para estos propósitos sin poder modificar la composición ni los elementos del conjunto.

4. CONDICIONES DE REVERSIÓN.

Cuando se extinga la concesión, el usuario deberá abandonar el espacio cedido por el Ayuntamiento de Madrid dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor.

Estará obligado a devolver la nave en las condiciones en que le fue entregada, con la salvedad de las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes cuyo mantenimiento hubiera sido previsto expresamente en el título concesional o la Dirección General de Economía así lo decida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

5. SEGURIDAD.

El usuario será responsable de la seguridad de su propia nave. El contrato de seguridad de las instalaciones comunes tendrá un horario presencial que incluirá las 24 horas, 7 días a la semana. La Dirección General de Economía se excluye de la responsabilidad sobre contenido y continente de las naves, respondiendo exclusivamente de las zonas comunes.