

DECRETO DE ALCALDÍA

Primero. – Objeto del contrato.

Visto que se considera necesario convocar licitación para el arrendamiento de espacios/solares urbanos privados susceptibles de ser destinados temporalmente a aparcamientos públicos disuasorios, dada la necesidad creciente de optimizar el uso del espacio público y garantizar la accesibilidad en un contexto urbano consolidado y con limitaciones estructurales de aparcamiento.

Segundo. – El municipio de Torrelaguna afronta una creciente necesidad de dotaciones de aparcamiento, especialmente en el entorno del casco histórico y del arrabal, zonas con alta densidad urbana y un déficit de espacio viario. Para fomentar la movilidad sostenible, evitar la congestión en el núcleo central y facilitar el acceso peatonal a los principales servicios municipales, el Ayuntamiento de Torrelaguna plantea la habilitación de aparcamientos disuasorios en solares privados.

Tercero. – Necesidad a satisfacer.

Actualmente, en el núcleo histórico de Torrelaguna muchas edificaciones carecen de garaje propio o espacio de estacionamiento en parcela, lo que obliga a los vecinos a aparcar en la vía pública.

La trama urbana, de origen medieval y con calles estrechas, no permite incrementar el número de plazas en superficie sin comprometer la movilidad peatonal o la seguridad vial.

A ello se suma la presión por la ocupación de plazas por residentes y visitantes, especialmente en calles del centro y zonas colindantes.

El casco de Torrelaguna concentra la mayor parte de la oferta comercial, administrativa y de hostelería del municipio.

Comercios, oficinas, entidades bancarias y locales de restauración atraen a visitantes no residentes que requieren estacionamientos de corta duración durante el horario diurno.

La falta de aparcamiento cercano desalienta la afluencia de público y merma la competitividad del pequeño comercio local.

El centro urbano alberga equipamientos clave: el Ayuntamiento, el Centro de Salud, el CEIP Cardenal Cisneros, el Centro Cultural, la Biblioteca Municipal, así como instalaciones religiosas y deportivas.

La demanda puntual de estacionamiento se intensifica en momentos de entrada y salida escolar, celebraciones religiosas, eventos culturales o convocatorias administrativas.

La ausencia de plazas próximas a estas dotaciones conlleva un impacto negativo en su uso eficiente y accesibilidad universal.

Los aparcamientos disuasorios permiten reducir la circulación innecesaria de vehículos en busca de aparcamiento ("tráfico de agitación"), que incrementa la contaminación, el ruido y la congestión urbana.

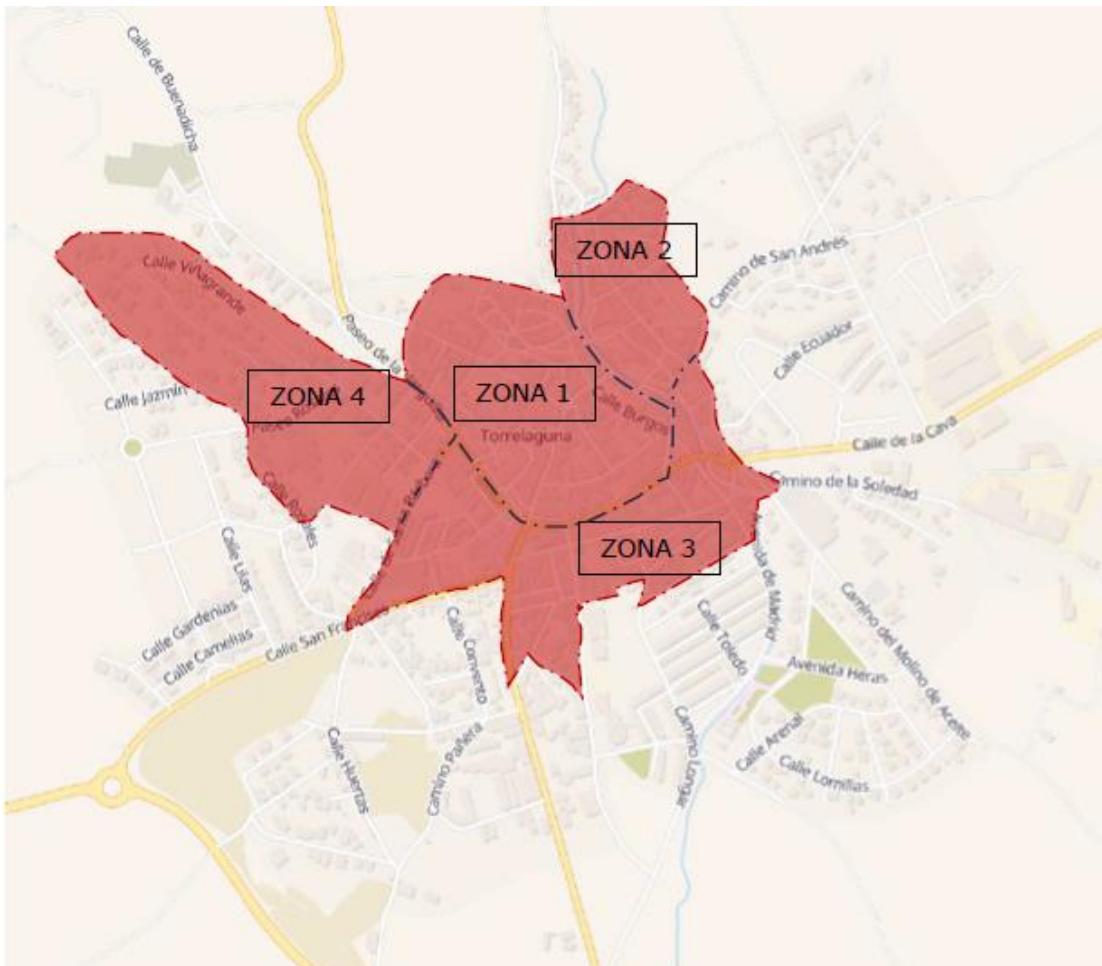
El estacionamiento periférico, combinado con itinerarios peatonales accesibles, refuerza la movilidad sostenible y mejora la calidad del espacio público.

Cuarto. – Condiciones de los solares candidatos.

Las condiciones para que los interesados pongan a disposición del Ayuntamiento sus terrenos/solares urbanos se establecen bajo el cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos:



***Ubicación:** Preferentemente en el casco urbano o en el arrabal, con buena accesibilidad desde vías principales. Sólo se tendrán en cuenta los terrenos que se ofrezcan en las zonas marcadas en rojo en el siguiente plano:



Zona1: Casco antiguo.

Zona2: Ensanche rural.

Zona3: Ensanche urbano.

Zona4: Ciudad jardín.

***Topografía:** Terreno llano o con desniveles mínimos, no superior al 6% según CTE desnivel permitido **CTE DB-SUA, Sección SUA 9 – Accesibilidad Apartado 2.2.2 Itinerario accesible**, que no requiera movimientos de tierras significativos.

La pendiente longitudinal máxima de un itinerario accesible será del:

-6% si no supera los 10 metros de longitud.

-4% si supera los 10 metros y no supera los 15 metros de longitud.

-3% si supera los 15 metros de longitud.

***Accesibilidad:** Acceso directo desde la vía pública sin necesidad de ejecutar vados complejos.

***Estado del solar:** Superficie libre de construcciones o restos estructurales que no requieran demolición.



***Condiciones del terreno:** Compactado y regularizado en condiciones mínimas para permitir el aparcamiento de vehículos, o que pueda adecuarse fácilmente con intervenciones ligeras (rasanteo, zahorra, señalización).

***Situación urbanística:** Parcela clasificada como suelo urbano, sin afecciones (vías pecuarias, dominio público, servidumbres no resueltas, etc.).

El Ayuntamiento, de todos los solares que se ofrezcan, seleccionará cuatro, uno por cada zona, esto es, uno del casco antiguo, uno del ensanche rural, uno del ensanche urbano y otro de ciudad jardín, no puntuando la ubicación como tal, pero sí que se debe tener en cuenta que cada solar compite con los de su misma zona.

Quinto. - Criterios de valoración.

Se seleccionará el solar con mayor puntuación EN CADA ZONA (casco antiguo, ensanche rural, ensanche urbano y ciudad jardín).

1)Superficie del solar ofertado: el mínimo exigido será de 250m².-----**15 PUNTOS**

- Se excluirán los solares que se oferten con dimensiones menores a 250m².
- Se otorgarán 5 puntos a los solares que se oferten con dimensiones entre 250 y 399m².
- Se otorgarán 10 puntos a los solares que se oferten con dimensiones entre 400 y 599m².
- Se otorgarán 15 puntos a los solares que se oferten con dimensiones superiores a 600m².

2)Estado y acondicionamiento del terreno-----**25 PUNTOS**

- Se excluirán los terrenos que requieran obra mayor (terrenos en bruto).
- Se otorgarán 10 puntos a los terrenos con pendiente apreciable o necesidad de desbroce.
- Se otorgarán 18 puntos a los terrenos con ligera inclinación o necesidad de nivelado mínimo.
- Se otorgarán 25 puntos a los terrenos llanos, compactados y sin restos de obras.

3)Accesibilidad desde vía pública-----**20 PUNTOS**

- Se excluirán los solares que no tengan acceso viable para los vehículos.
- Se otorgarán 8 puntos a los solares que tengan acceso limitado para los vehículos, esto es, a los solares que sean estrechos o sean con fondo de saco.
- Se otorgarán 15 puntos a los solares que tengan acceso para los vehículos con una obra ligera (barbacana o rebaje de bordillo).
- Se otorgarán 20 puntos a los solares que tengan acceso directo, sin necesidad de obra, para los vehículos.

4)Precio de arrendamiento mensual-----**25 PUNTOS**

- Se excluirá el arrendamiento de solares por importe superior a 500€.
- Se otorgarán 6 puntos a los solares que se arrienden por importe de 401 a 500€.
- Se otorgarán 12 puntos a los solares que se arrienden por importe de 301 a 400€.
- Se otorgarán 18 puntos a los solares que se arrienden por importe de 201 a 300€.
- Se otorgarán 25 puntos a los solares que se arrienden por importe inferior a 200€.

5)Mejoras-----**15 PUNTOS**

- Se otorgarán 5 puntos a los solares que ofrezcan una mejora menor (limpieza, nivelado adicional).
- Se otorgarán 10 puntos a los solares que ofrezcan sólo iluminación o señalización/drenaje.



-Se otorgarán 15 puntos a los solares que ofrezcan iluminación y cerramiento perimetral.

Se excluirán los solares que no superen un mínimo de 50 puntos y no cumplan con las condiciones básicas.

Sexto. - Las ofertas se presentarán exclusivamente en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Torrelaguna, sito en la Plaza Mayor S/N- CP. 28180, hasta las 14:00 horas del 14 de octubre de 2025, inclusive.

Las ofertas para tomar parte, se presentarán en un único sobre cerrado (se indicará el precio, las características del solar...)

Séptimo. - El plazo en el que el Ayuntamiento de Torrelaguna podrá ocupar y destinar el suelo de las parcelas al uso previsto para parking disuasorios será de 10 años naturales desde la firma del contrato, con posibilidad de realizar las prórrogas oportunas siempre con aplicación a la Ley 29/1994.

Fundamentos de derecho

Primero. - Este negocio jurídico, por su carácter de contrato privado, queda excluido en virtud de lo dispuesto por el artículo 9.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, del ámbito de dicha Ley, por lo que se regirá por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, en relación con al Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Real Decreto 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Segundo. - Serán obligaciones del arrendador:

- Realizar, sin derecho a elevar por ello el importe que se formalice en contrato, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la parcela en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- Facilitar la realización del destino al que se someta la parcela dentro del respeto al entorno humano y natural.
- Se autoriza cualquier tipo de obra y mantenimiento en la parcela por parte del propietario.
- La arrendataria manifiesta que puede necesitar realizar obras de adecuación de la parcela, según el estado en que se encuentre la misma, para adecuarla a los fines del contrato. Así, la arrendadora autorizará a la arrendataria para que pueda tramitar y obtener de las autoridades competentes cuantas licencias, permisos y autorizaciones fueran, en su caso, necesarios para la realización de obras de adaptación de la parcela.

Tercero. - El Ayuntamiento arrendatario estará obligado a:

- Utilizar el solar para destinarlo a dotar de mayor espacio de aparcamiento en el municipio.
- Las obras, permisos y licencias autorizadas, así como el seguro a todo riesgo



y de responsabilidad civil e impuestos, tasas o arbitrios serán de cuenta y cargo de la arrendataria.

- Abonar el importe formalizado en contrato mensualmente previa presentación de la correspondiente factura.
- Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, en el caso de que pudiesen ser necesarios.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria queda exonerada de la obligación de prestar fianza.
- La arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del solar arrendado, y renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto en el supuesto de que la arrendadora, por cualquier título, transmitiera en favor de una tercera persona la propiedad del inmueble arrendado, de conformidad con los artículos 25, 31 y 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuarto.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones recogidas en el contrato que se formalice dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil. En todo caso el contrato que se formalizará se podrá resolver por motivos de interés general sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna.

En caso de resolución del contrato que se formalizará por la arrendadora antes de la finalización de la duración pactada, se deberá indemnizar a la parte arrendataria por los gastos de las obras que no haya podido amortizar.

La persona que oferta el solar acepta las siguientes indemnizaciones en caso de resolución anticipada, en función de la amortización de las obras que se ha acordado que la arrendataria realice:

- Resolución durante el primer año: Deberá abonarse el 100% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el segundo año: Deberá abonarse el 90% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el tercer año: Deberá abonarse el 80% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el cuarto año: Deberá abonarse el 70% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el quinto año: Deberá abonarse el 60% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el sexto año: Deberá abonarse el 50% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el séptimo año: Deberá abonarse el 40% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el octavo año: Deberá abonarse el 30% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución durante el noveno año: Deberá abonarse el 20% del coste de las obras que se hayan realizado.
- Resolución antes de la finalización del décimo año: Deberá abonarse el 10% del coste de las obras que se hayan realizado.

De conformidad con lo expuesto,

RESUELVO

PRIMERO. Iniciar el procedimiento de adjudicación para el arrendamiento de



espacios/solares urbanos privados susceptibles de ser destinados temporalmente a aparcamientos públicos disuasorios.

SEGUNDO. Invitar a participar en la presente licitación a todas aquellas personas que pudieran estar interesadas y que cumplan los requisitos legales, así como los ya contemplados, publicando anuncio en la web Municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, a fin de que los interesados puedan presentar ofertas en los términos y plazos mencionados en los puntos anteriores.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde, D. Víctor José Gutiérrez Sánchez, en Torrelaguna, a la fecha de la firma, de lo que, como secretario, doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

