



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA ALBERGAR UN CENTRO DE PERSONAS MAYORES Y OTROS SERVICIOS SOCIALES EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y REQUISITOS MÍNIMOS QUE HABRÁ DE REUNIR EL LOCAL

El contrato tiene por objeto el arrendamiento de un local en la zona centro de Valladolid para su utilización como Centro de Mayores y otros servicios sociales en la zona Centro de la ciudad.

Ubicación del inmueble: el local estará ubicado en la zona centro de Valladolid, en el área comprendida entre el paseo Isabel La Católica, calle San Ildefonso, paseo de Zorrilla, paseo Hospital Militar, calle Recondo, calle Estación, calle Labradores, calle Alonso Pesquera, plaza Colegio de Santa Cruz, calle Librería, calle Duque de Lerma, calle Esgueva, calle Angustias, plaza de San Pablo y calle de San Quirce. No se tendrá en cuenta la oferta que incluya un local fuera de dichas zonas

El local objeto de este contrato deberá reunir unos **requisitos mínimos** que son los siguientes:

Superficie mínima: el local tendrá una superficie mínima de 1.100 m² útiles y máxima de 2000 m² útiles

El acceso a la entrada del centro será directo desde la calle contando con fachada a la misma. Además del vestíbulo y/o pasillos distribuidores, donde se puedan habilitar zonas de paso y de espera para el público, contará con las siguientes dependencias mínimas con accesos independientes y cuyas puertas de acceso deberán poder cerrarse:

- Zona de conserjería donde se puedan ubicar una o dos personas con las funciones de portería con las necesarias tomas de telefonía e informática. Necesitan centralita de teléfono y no precisan red de informática municipal, pero sí se precisa toma para una impresora-copiadora.
- Al menos cuatro aseos diferenciados por sexos, y además al menos un aseo adaptado para personas con discapacidad, que podrá ser mixto, y que se encuentren repartidos por diferentes zonas y plantas en su caso. Contar con un cuarto para la limpieza con tomas de agua y desagüe.
- Disponer de un mínimo de 8 salas de aproximadamente 50 metros cuadrados cada una, para talleres de actividades grupales, sala de billar etc.
- Disponer de un aula de al menos 50 metros cuadrados, con las instalaciones necesarias para la ubicación de al menos siete equipos informáticos, además de proyector y que permita la visibilidad de una pantalla por parte de los siete puestos de ordenador.
- Contar con al menos una sala diáfana en torno a 60 m² para usar como zona de convivencia, que permita la distribución de mesas de 80x80, con las tomas necesarias para instalar televisión y máquinas dispensadoras de bebidas frías y calientes.
- Contará con despachos con las instalaciones precisas de telefonía e informática para puestos de trabajo y que podrán distribuirse de la siguiente forma:

San Benito, 1
47003 Valladolid
☎ 983 426111
E-mail:sis@ava.es

-1

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
VICTOR SAMUEL
MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Fecha Firma: 19/01/2022 14:50

Fecha Copia: 20/01/2022 07:56

Código seguro de verificación(CSV): f30b36b995b4f4a24c42e84f9f9119d63b34b2df
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



- En el caso de haber varias plantas, en la planta baja, con facilidad de acceso desde la calle, se encontrarán al menos 2 despachos (uno para responsable de centro que debería contar con telefonía y puesto de trabajo de red municipal e impresora copiadora y otro para coordinación de talleres), y otra sala con capacidad al menos para 2 puestos de trabajo para atención al público que deberían contar con telefonía, y dos puestos de trabajo de red municipal e impresora copiadora.
- Además se precisarán al menos otros dos despachos con capacidad para un puesto de trabajo cada uno, y salas para ubicar otros 4 puestos de trabajo que pueden estar en despachos individuales, o en salas de máximo dos puestos de trabajo cada sala, y que deberían contar con el mismo número de equipamiento de telefonía y puesto de trabajo de red municipal, además de una impresora copiadora en cada uno de los despachos.

Al menos el 80% de las salas exigidas para uso de usuarios y trabajadores (exceptuando almacenes e instalaciones) deben disponer de ventilación natural no mecánica y estar ubicadas en un máximo de cuatro alturas. En caso de que haya varias plantas en el edificio deberá estar dotado de ascensor.

Condiciones urbanísticas: el local deberá reunir los siguientes requisitos urbanísticos:

Deberá cumplir las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad necesarias para el destino señalado en este pliego.

Deberá ser accesible para permitir el acceso de personas con discapacidad o movilidad reducida.

Deberá disponer de las condiciones urbanísticas y técnicas para el desarrollo de la actividad requerida según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación urbana que le sea aplicable y sea compatible con el destino del mismo.

El uso pormenorizado conferido por el planeamiento al suelo donde se ubica el local, deberá ser compatible con la actividad de Centro de Personas Mayores, dado que se procederá al trámite ambiental oportuno en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En el caso de que fueran necesarias obras de adecuación del local en los términos previstos en los artículos 97 y 105 bis, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 288 y 314 bis, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la oferta se incorporará solicitud de autorización municipal de obras (licencia urbanística o declaración responsable de obras y usos), cuya clase será la regulada en los artículos 36, 37 y 38, del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Servicios mínimos: El local debe estar dotado de extintores, señalización de emergencia, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, calefacción, accesos a telefonía y antena de TV, todo ello puesto a punto para su funcionamiento habiendo pasado los mantenimientos oportunos.

En particular en cuanto a los requerimientos para telecomunicaciones se especifica lo siguiente:

San Benito, 1
47003 Valladolid
T 983 426111
E-mail:sis@ava.es

-2

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
VICTOR SAMUEL
MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Fecha Firma: 19/01/2022 14:50

Fecha Copia: 20/01/2022 07:56

Código seguro de verificación(CSV): f30b36b995b4f4a24c42e84f9f9119d63b34b2df
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



El edificio debe estar provisto de un sistema de cableado estructurado compuesto por, al menos Cableado UTP categoría 6.

Un armario (rack) principal de 42 Us al que deben llegar las canalizaciones del exterior para poder albergar los servicios de cable y fibra de los operadores de telecomunicación. Debe estar provisto de bandejas, pasahilos, y al menos una base de corriente múltiple, todos ellos enracados.

En caso de existir racks secundarios para diferentes plantas, éstos deben estar conectados en estrella con el rack principal, con al menos 4 troncales de cobre UTP categoría 6, cada uno de ellos.

Tantos puestos de trabajo como empleados haya según los despachos descritos, serán 9 puestos de trabajo, estando formado cada puesto por una caja con:

-4 tomas de datos, dos de ellas mecanizadas y cableadas. Las otras dos quedarán de reserva para posibles ampliaciones.

-4 tomas de corriente. La identificación de las tomas, y de la instalación en general, se hará con la nomenclatura que indique el Ayuntamiento de Valladolid.

Los requisitos en cuanto a la distribución y servicios del inmueble deberán cumplirse por parte de los locales ofertados, bien en el momento en que finalice el plazo para la presentación de ofertas, o bien en un momento posterior mediante la realización de las adaptaciones oportunas siempre que exista un compromiso de realizarlas en un plazo máximo de tres meses.

Se exige por tanto estar en disposición de ocupación en un plazo máximo de 3 meses, a partir de la formalización del contrato, durante el cual se llevará a cabo las obras imprescindibles de adaptación del inmueble previas a su ocupación. Durante el período de obras, no se devengará renta; la cual comenzará a abonarse al arrendador cuando finalice las mismas y se suscriba el correspondiente acta de recepción.

2.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A INCLUIR EN EL SOBRE 2

Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica:

- Plano de situación a escala 1:2000 y 1:1000
- Plano de estado actual de planta acotado del inmueble a escala 1:50
- Alzados y secciones de estado actual a escala 1:50.
- Documentación gráfica que acredite las condiciones de ventilación exigidas.
- Fotos del exterior del local
- En el caso de ser necesaria la realización de obras y /o tramitación ambiental, se deberá aportar la siguiente documentación:

San Benito, 1
47003 Valladolid
☎ 983 426111
E-mail:sis@ava.es

-3

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
VICTOR SAMUEL
MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Fecha Firma: 19/01/2022 14:50

Fecha Copia: 20/01/2022 07:56

Código seguro de verificación(CSV): f30b36b995b4f4a24c42e84f9f9119d63b34b2df
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



a) Documentación necesaria para el trámite ambiental oportuno, suscrito por técnico competente en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León; certificado de Colegiación y habilitación profesional, así como copia del seguro de responsabilidad civil del técnico redactor de la documentación anterior.

Dentro de dicha documentación, se deberá incluir apartado correspondiente al cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de las Actividades Sometidas al Régimen de Comunicación Previa, en el R.D.L 1/2015 de 12 de noviembre de Prevención Ambiental, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 3 del noviembre de 2011, BOP de 03/11/2011, habida cuenta que la actividad que se desarrollará en el local objeto del presente pliego está incluida en el apartado w) (Residencias de personas mayores y guarderías infantiles) del Anexo III, del Real Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

b) Documentación técnica necesaria (proyecto básico) en el caso que se deban realizar obras mayores para la adaptación del local a los requisitos solicitados en el presente pliego. El contenido del proyecto básico será el que se desprende del Anexo 1, Parte 1 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006, BOE de 28 de marzo de 2006, así como sus sucesivas modificaciones. Además deberá contener la documentación exigida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid Vigente y en especial justificación del cumplimiento del DB-SI, DB-SUA, Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, Reglamento Municipal para la Protección del Medio Ambiente Atmosférico aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid el 11 de junio de 1997, BOP de 22 de julio de 1997, Ordenanza sobre ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Valladolid, aprobada por el Pleno el 07/05/2013, BOP de 31/05/2013.

c) Memoria descriptiva de las obras a realizar en caso de ser consideradas menores, detallando los acabados finales del local (pavimentos, techos, paredes, carpintería interior y exterior, alumbrado, agua caliente sanitaria, aparatos sanitarios, calefacción y ventilación).

d) Presupuesto de ejecución material por unidades de obra.

e) Plazo de ejecución de las obras.

Firmado electrónicamente por el Subdirector del Servicio de Iniciativas Sociales en la fecha que figura junto a su firma.

San Benito, 1
47003 Valladolid
☎ 983 426111
E-mail:sis@ava.es

-4

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
VICTOR SAMUEL
MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Fecha Firma: 19/01/2022 14:50

Fecha Copia: 20/01/2022 07:56

Código seguro de verificación(CSV): f30b36b995b4f4a24c42e84f9f9119d63b34b2df
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>