



## PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA ALBERGAR UN CENTRO DE PERSONAS MAYORES 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 de la zona Centro de la ciudad.

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

- Superficie mínima y máxima: el local tendrá una superficie entre 1.500 y 1.700 m<sup>2</sup> útiles.
- Dependencias mínimas: El local deberá disponer como mínimo de las siguientes dependencias: Sala común, 7 Aulas/talleres, vestíbulo, zona de cafetería. Todas las salas deben disponer de ventilación.

El requisito de las dependencias mínimas del local deberá 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 si es preciso la realización de obras en cuyo caso dichas obras deberán estar finalizadas y ejecutadas en el plazo de tres meses desde la formalización del contrato, por lo que el licitador deberá comprometerse a finalizar las obras antes de esa fecha.

Ubicación del inmueble: el local estará ubicado en el 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

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 abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y calefacción.

## 2.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA INCLUIRE EN EL SOBRES

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.

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:

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.

### 3.- PLAZOYCONDICIONES

Este contrato tiene una duración inicial de 2 años, a contar desde el 1 de febrero de 2018 o desde el día siguiente a la formalización del contrato si ésta es posterior, con posibilidad de prórroga anual por un máximo de otros dos años.

En el caso de que sean necesarias obras de adaptación del local, el contrato se iniciará el 1 de abril de 2018 y las obras deberán de estar finalizadas antes del 31 de marzo de 2018.

### 4.- PRÓRROGA

La prórroga será de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Se establece la posibilidad de prórroga anual por un máximo de otros dos años, siempre y cuando el contrato no haya sido denunciado por cualquiera de las partes con una antelación de dos meses a su vencimiento.

### 5.- PRECIODELCONTRATO

El precio máximo anual a pagar por el arrendamiento en concepto de renta será de ciento veinte mil euros anuales (120.000,00 € anuales), IVA excluido. Dicha renta se incrementará con el IVA vigente en cada momento para este tipo de arrendamiento de local. El precio máximo mensual por metro cuadrado será de seis euros con cinco céntimos (6,05 €/mes).



De dicha renta el arrendatario procederá a retener el 19% de la misma, excluido el impuesto sobre el valor añadido, de conformidad con la obligación impuesta por Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, modificada por el Real Decreto-ley 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico, o normativa que legalmente le sustituya, salvo que por parte del acreedor se aporte certificación de exención.

En el presente contrato se exceptúa la obligación de prestar fianza, a tenor de lo establecido en el Art 36.6 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Corre por parte del arrendador las cargas que por los distintos conceptos tenga el local incluida la comunidad, a excepción de aquellos servicios contratados directamente por el Ayuntamiento. Los gastos de limpieza y mantenimiento serán por cuenta del Ayuntamiento.

Valladolid, a 29 de diciembre de 2017.

Vº Bº Y CONFORME,  
EL DIRECTOR DEL ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES

  
Félix Moro Gonzalo

LA DIRECTORA ACCTAL. DEL SERVICIO DE  
INICIATIVAS SOCIALES

  
Concepción Martínez de Castro