



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL EN EL BARRIO DE PARQUESOL PARA ESPACIO DE MAYORES PARQUESOL

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

El contrato tiene por objeto el arrendamiento de un local en el Barrio de Parquesol para su utilización como Espacio de Mayores Parquesol.

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

- **Superficie mínima y máxima:** el local tendrá una superficie mínima no inferior a 170 m² útiles ni superior a 300 m² útiles. Dada la entidad superficial necesaria, se podrán ofertar varios locales unidos cuya superficie estará comprendida dentro de la especificada (170 m²u a 300 m²u).
- **Dependencias mínimas:** el local deberá disponer en su interior como mínimo de las siguientes dependencias: Sala común, dos salas para actividades, aseo adaptado, aseo hombres, aseo mujeres, oficina, almacén así como vestíbulo de acceso.
- **Ubicación del inmueble:** el local estará ubicado en el Barrio Parquesol. (Valladolid).
- **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.
 - 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 local ofertado deberá contar con licencia de primera ocupación, es decir, que haya tenido lugar una actividad anterior (comercio, servicios, equipamiento, etc...).
- **Servicios mínimos:** El local debe estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y calefacción.

El Requisito de las dependencias mínimas del local deberá reunirse por parte de las ofertas presentadas por los licitadores en el momento de la licitación o comprometerse a realizar las obras necesarias para que este requisito se cumpla en el plazo de un mes y medio contado a partir de la fecha de formalización del contrato, para lo cual los licitadores deberán comprometerse a realizar las obras necesarias y presentar el correspondiente proyecto junto con el resto de la documentación necesaria.



Será causa de exclusión de las ofertas presentadas entre otras el no cumplimiento de los requisitos mínimos mencionados anteriormente.

2.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble ha de cumplir las condiciones de habitabilidad necesarias para el destino señalado en el apartado primero de este Pliego, debiendo ser accesible a personas con movilidad reducida.

En el caso de que fueran necesarias obras de adecuación del local en los términos previstos en el art. 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y art. 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la oferta se incorporará solicitud de licencia municipal de obras, cuya clase será la regulada en los arts. 36, 37 y 38 del Plan general de Ordenación Urbana de Valladolid.

El uso pormenorizado conferido por el planeamiento al suelo donde se ubica local, deberá ser compatible con la actividad de espacio de mayores, dado que se procederá al trámite ambiental oportuno en cumplimiento de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

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
- Documentación necesaria para el trámite ambiental oportuno, suscrito por técnico competente en cumplimiento de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y 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 la Ley 11/2003, de 8 de abril, 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 x) (Residencias de personas mayores y guarderías infantiles), del Decreto 70/2008, de 2 de octubre, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- 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, Parte1 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, Reglamento Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

- 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).
- Presupuesto de ejecución material por unidades de obra.
- Plazo de ejecución de las obras.

5.- POSIBILIDAD DE OCUPACIÓN, PLAZO Y CONDICIONES

En el caso de que no sea preciso la realización de obras, la ocupación del inmueble se realizará desde la formalización del contrato de arrendamiento. En caso de ser necesarias obras de adaptación, estas deberán de estar finalizadas en el plazo de un mes y medio contado a partir de la formalización del contrato y, por lo tanto en esa fecha se procederá a la ocupación del inmueble. El plazo de arrendamiento del local será en un principio de dos años, contados a partir de la fecha de ocupación del inmueble, con la posibilidad de prórroga por otros dos años.

Se realizará un incremento en la cuantía del contrato, en la fecha de la prórroga, conforme al IPC de ese año.

5.- PRÓRROGAS

Las prórrogas serán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

6.- PRECIO DEL CONTRATO

El precio máximo será de 19.000 € anuales, IVA excluido, y se pagará por el Ayuntamiento a partir del momento de la ocupación del inmueble.

De dicha renta el arrendatario procederá a retener el 21% 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 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 29/94, 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 28 de junio de 2013

**EL JEFE DEL CENTRO DE PROGRAMAS
PARA PERSONAS MAYORES**

Rafael Valdivieso Ortega