

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL LOTE 3 PARA LA CONTRATACIÓN
DE UN LOCAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER DESTINADO A SEDE DE LA
ASOCIACIÓN VECINAL EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA ZONA CENTRO**

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

El contrato tiene por objeto el arrendamiento de un local para su utilización como sede de la asociación vecinal cuyo ámbito de actuación se desarrolle en la zona Centro de la ciudad de Valladolid.

Será causa de exclusión de las ofertas presentadas entre otras el no cumplimiento de unos **requisitos mínimos** que son los siguientes:

- **Superficie mínima y máxima:** el local tendrá una superficie mínima no inferior a 80 m² útiles ni superior a 150 m² útiles.

- **Dependencias mínimas:** el local deberá disponer en su interior como mínimo de las siguientes dependencias:

- Dos salas
- Despacho
- Servicio/s

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, únicamente cuando las obras de adaptación sean de escasa entidad constructiva, en cuyo caso deberán estar finalizadas y ejecutadas antes del 31 de diciembre de 2017, por lo que el adjudicatario deberá comprometerse a finalizarlas antes de esa fecha, de modo que el local pueda ser ocupado el día 1 de enero de 2018.

- **Ubicación del inmueble:** el local estará ubicado en la zona Centro de Valladolid, (Plaza Mayor- subzona Plaza Mayor, subzona el Val y subzona Cantarranillas-Calderón) dentro de las zonas delimitadas en color amarillo y rosa del plano adjunto al pliego de prescripciones técnicas. 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:

1.- **Del local:** deberá reunir los siguientes requisitos urbanísticos:

- deberá cumplir las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad necesarias para el destino señalado en este pliego. A tal efecto, el uso de este local como

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

M^a JULIANA
BERZOSA GÓMEZ

Fecha Firma: 25/07/2017 09:40

RAFAEL

VALDIVIESO ORTEGA

Fecha Firma: 25/07/2017 13:54

Fecha Copia : Wed Jul 26 08:01:15 CEST 2017

Código seguro de verificación(CSV): 9f6860b4f905363f696eaf8b9d3eff2e5a2d4489

Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

sede de la asociación vecinal, entendiéndose esta como espacio de encuentro y socialización, a utilizar con fines culturales, de ocio, de esparcimiento o similares, en el que se realicen actividades sin ánimo de lucro, de carácter puramente privado, no desarrolladas por entidades mercantiles ni industriales. Estará situado en la planta baja del edificio en el cual la normativa urbanística permita su instalación y en el cual no se incluirán servicios propios de bar, cafetería, restaurantes o similares.

- 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 del uso requerido según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación urbana que le sea aplicable y compatible con el destino del mismo. A tal efecto será de aplicación la normativa técnica y sectorial de cuantas medidas de seguridad, medioambientales, de higiene y salubridad (incendio, aforo, accesibilidad, salubridad, evacuación, ruidos...) sean exigidas a los locales de pública concurrencia.
- En cualquier caso el local deberá contar con las medidas necesarias para evitar riesgos y molestias, para lo cual con la oferta se presentará una memoria justificativa firmada por técnico competente.
- El uso pormenorizado conferido por el planeamiento a la edificación donde se ubica el local deberá ser compatible con el uso del local, previsto en el artículo 297 o) del Plan General de Ordenación Urbana, como colectivo general.
- En el caso de que fueran necesarias obras de adecuación del local o, en su caso un cambio de uso, en los términos previstos en los artículos 105 bis, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, 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 el artículo 37, del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.
- Dado que el destino y uso del local ampara el ejercicio del derecho constitucional de reunión no es exigible la tramitación ambiental establecida en el 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.

-Servicios mínimos: El local debe estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y calefacción.

2.- Del edificio:

Los propietarios de locales ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva no unifamiliar, que hayan cumplido cuarenta años desde su terminación, deberán presentar el **certificado e informe favorable de la Inspección Técnica de Edificios** realizada por técnico competente, surtiendo los efectos previstos

para el Informe de Evaluación de Edificios en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.

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.
- Fotos del exterior del local
- Memoria justificativa sobre cumplimiento de la normativa técnica y sectorial de cuantas medidas de seguridad, medioambientales, de higiene y salubridad (incendio, aforo, accesibilidad, salubridad, evacuación, ruidos...) sean exigidas a los locales de pública concurrencia, y en especial 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. Irá firmada y acompañada de **DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TÉCNICO COMPETENTE (ANEXO IV)**, así como copia del seguro de responsabilidad civil del técnico redactor de la documentación.
- Certificado e informe favorable de la Inspección Técnica de Edificios realizada por técnico competente, según el art. 317 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Si fuera necesario realizar obras en el local, sólo se admitirán las de escasa entidad y además de lo exigido en los apartados a, b y c, se incluirá la siguiente documentación:

A) En todo caso: Memoria descriptiva de las obras a realizar acompañada del ANEXO V (DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS Y USOS), detallando los acabados finales del local (pavimentos, techos, paredes, carpintería interior y exterior, alumbrado, agua caliente sanitaria, aparatos sanitarios, calefacción y ventilación).

B) Presupuesto de ejecución material por unidades de obra.

C) Plazo de ejecución de las obras.

D) Compromiso firmado por el licitador de que dichas obras estarán finalizadas antes del 31 de diciembre de 2017, de modo que el local pueda ser ocupado el 1 de enero de 2018.

F) Compromiso firmado sobre permiso de acceso al local a los técnicos del Ayuntamiento de Valladolid al objeto de comprobar que el local ofertado cumple los requisitos del pliego.

Si fuera necesario realizar un cambio de uso del local, tanto para el caso en que hubiera que realizar obras como para el supuesto en que no fuera preciso ejecutar obras, además de lo exigido en los apartados a, b y c, se incluirá Proyecto y demás documentación exigida en el ANEXO V (DECLARACIÓN RESPONSABLE

DE OBRAS Y USOS). El proyecto irá firmado por técnico competente, visado por Colegio Oficial, o en su defecto acompañado de la **DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS Y USOS (ANEXO IV)**.

3.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

La presentación de la documentación exigida en el apartado anterior para la realización de obras o cambio de uso no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera, y se entenderá sin perjuicio de los actos de vigilancia, inspección y comprobación municipal del cumplimiento de la normativa urbanística.

4.- PLAZO Y CONDICIONES

Este contrato tiene una duración inicial de 2 años, a contar desde el 1 de enero de 2018, pudiéndose prorrogar anualmente hasta un máximo de dos años más.

En el que caso de que sean necesarias obras de adaptación del local, estas deberán de estar finalizadas antes del 31 de diciembre de 2017.

5.- PRÓRROGAS

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

Se establece la posibilidad de dos prórrogas de un año cada una, siempre y cuando el contrato no haya sido denunciado por cualquiera de las partes con una antelación de dos meses a su vencimiento.

6.- PRECIO DEL CONTRATO

El precio máximo anual a pagar por el arrendamiento en concepto de renta será de 19.800 € anuales, IVA incluido. Dicha renta se incrementará con el IVA vigente en cada momento para este tipo de arrendamiento de local.

Se realizará un incremento en la cuantía del contrato a partir del segundo año de vigencia y en la fecha de inicio de cada prórroga, conforme al índice que proceda.

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 la asociación vecinal ocupante del local. Los gastos de limpieza y mantenimiento serán igualmente por cuenta del ocupante.

Valladolid a 21 de julio de 2017
EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y JUVENTUD.

Rafael Valdivieso Ortega.
[firma digital]

VºBº
LA DIRECTORA DEL AREA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA,
JUVENTUD Y DEPORTES.

M. Juliana Berzosa Gómez.
[firma digital]

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

Mª JULIANA
BERZOSA GÓMEZ

Fecha Firma: 25/07/2017 09:40

RAFAEL

VALDIVIESO ORTEGA

Fecha Firma: 25/07/2017 13:54

Fecha Copia : Wed Jul 26 08:01:15 CEST 2017

Código seguro de verificación(CSV): 9f6860b4f905363f696eaf8b9d3eff2e5a2d4489

Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>
