



5

8.1

23

220

Valladolid, 05 de Junio de 2012

## GESTIÓN PATRIMONIAL

**Asunto: Pliego de condiciones técnicas** que regirá el concurso para adjudicar el contrato relativo a la redacción del proyecto de actualización y posterior explotación del **aparcamiento subterráneo bajo la Plaza de Juan de Austria dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior Juan de Austria.**

### 1. Objeto del pliego.

Es objeto de este pliego la definición de las condiciones técnicas que regirán en el concurso para la adjudicación de la redacción del proyecto de actualización y posterior explotación del aparcamiento subterráneo rotatorio localizado bajo rasante en la plaza Juan de Austria de la ciudad.

Se definen las bases técnicas a las que deberá ajustarse el proyecto de actualización del aparcamiento, las prescripciones básicas referentes a la ejecución de las obras en dicha edificación y de su posterior mantenimiento, así como la explotación de la obra.

### 2. Documentación técnica de obras del aparcamiento (Sobre dos)

Los concursantes deberán presentar una documentación técnica sobre el aparcamiento, suscrita por técnico competente, con la definición precisa de todos aquellos aspectos que serán valorados, de acuerdo con el Pliego de cláusulas administrativas, en la adjudicación del concurso, y se ajustará al lo dispuesto en el anteproyecto de actualización de aparcamiento Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión de 18 de mayo de 2012 que forma parte integrante del Estudio de Viabilidad económica financiera.

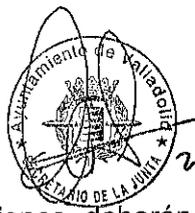
De conformidad con la Instrucción de la Secretaría General de este Ayuntamiento, sobre el empleo de proyecto "visados electrónicamente" y presentados en soporte informático en los expedientes administrativos municipales, aprobada por Decreto de Alcaldía nº 6.015, de 16 de junio de 2009, la documentación necesaria será tres ejemplares en soporte electrónico (CD/DVD) firmado electrónicamente por técnico competente, que deberán cumplir las siguientes características:

Incluirá un fichero (preferiblemente en \*.doc) con el índice de todas las carpetas y ficheros que contiene el CD.

Incluirá una carpeta con todos los documentos en su formato original (\*.dxf, o \*.dwg o \*.shp).

Incluirá en una carpeta toda la documentación en pdf, con la forma digital del técnico o técnicos redactores

Las determinaciones de todo tipo que se incluyen en le presente pliego de prescripciones técnicas y en su caso en el de administrativas, se consideran como un mínimo obligatorio que deben cumplir los licitadores.



24

221

Los licitadores, en sus proposiciones, deberán cumplir estrictamente cuantas normativas de aplicación incidan en la actualidad sobre el objeto del contrato, obligándose expresamente a adaptar, durante el periodo concesional, las instalaciones de que consta el aparcamiento, a cuantas normativas se establezcan en la materia, no pudiendo reclamar a la Administración concesionaria indemnización o compensación alguna por este concepto.

Contendrá como mínimo en el formato mencionado en el apartado anterior:

Memoria descriptiva de las obras, instalaciones y servicios, con referencia a los sistemas constructivos y técnicos previstos, así como a sus características funcionales y materiales.

Planos acotados de plantas, alzados y secciones del aparcamiento (para la completa definición).

Planos del cumplimiento del DB-SI, DB-SUA y accesibilidad.

Evaluación económica de las obras por capítulos **añadiéndose al coste mínimo establecido en el siguiente apartado**, pudiendo alterar el coste económico de la inversión final a realizar en la documentación a presentar en el sobre tres.

Se estima para su ejecución un presupuesto mínimo aproximado de **1.621.493,20 €** (presupuesto de contrata, excluido IVA), siendo objeto de exclusión aquella que no iguale el mismo.

Para el control de las calidades ofertadas por el licitador se deberá aportar relación detallada de unidades de obra que integran la intervención sin expresión de coste.

Previsión de ejecución de las obras, plazos, funcionamiento provisional del aparcamiento, garantía de evacuación de plantas bajo rasante de centro comercial anejo, interrupción del servicio de aparcamiento, considerándose necesario aportar diagrama de pert, interferencia en el tráfico rodado y peatonal del entorno exterior, mantenimiento y limpieza del ámbito aledaño a las obras como consecuencia de las mismas; todo ello encaminado a realizar la valoración correspondiente la Calidad Técnica de la Oferta.

### **3. Proyecto de gestión y explotación del servicio (Sobre dos)**

Se adjuntará un proyecto de gestión y explotación del aparcamiento ofertado a incluir en el sobre dos no debiendo incluir menciones al canon, plazo concesional y aumento de la inversión.

### **4. Documentación referente a mejoras de incidencia ambiental (Sobre dos)**

Los licitadores si lo estiman conveniente, en sus proposiciones a incluir en el sobre dos, incluirán un apartado relativo a mejoras tendentes a contribuir con el medio ambiente tendentes por ejemplo a incentivar la utilización del vehículo eléctrico y motocicletas mediante una bonificación en la tarificación, etc.

### **5. Documentación relativa al incremento de inversión establecida en el presente documento (Sobre tres)**

Los licitadores si lo estiman conveniente, en sus proposiciones a incluir en el sobre tres, incluirán un apartado específico relativo al aumento de inversión mínima establecida en el propio aparcamiento que redunden en una mayor eficiencia y comodidad de la prestación del servicio, instalación de puntos de recarga del vehículo eléctrico (en la documentación gráfica solamente se marcan las zonas de implantación preferente de este tipo de vehículos, pudiendo el licitador alterarlas si considera que mejora la prestación del servicio), iluminación de bajo consumo, diferenciación de pavimentos (plazas, calles de



12  
222

maniobra, recorridos peatonales), dispositivos que mejoren la accesibilidad a usuarios con movilidad reducida, personal adscrito a la explotación del aparcamiento con expresión de peonadas (considerando que una peonada corresponde a una jornada laboral de ocho horas), disposición de taquillas para el depósito de cascos u otros objetos, paneles informativos de eficiencia energética del servicio, etc.

Todas las propuestas deberán estar valoradas debiéndose expresar su presupuesto de ejecución material total (sin gastos generales ni beneficio industrial).

## **6. Bases técnicas del proyecto de ejecución en la edificación**

El proyecto de ejecución contendrá la documentación exigida por la normativa técnica de aplicación y por el vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Definirá detalladamente las obras que han de efectuarse y la forma de realizarlas, precisando las características de los materiales a emplear y las especificaciones de las distintas unidades de obra a ejecutar, con el fin de asegurar los resultados óptimos, conjugando los puntos de vista técnico y económico, tanto en la fase de construcción de las mismas, como en la de conservación y explotación.

Del contenido del Anexo I que integra el presente documento, se desprenden el paquete de necesidades mínimo en el actual aparcamiento, proponiéndose el reajuste en las dimensiones de las plazas de aparcamiento sin que suponga alteración en la superficie total del inmueble, en sentido de que éstas obedezcan a las actuales dimensiones de los distintos vehículos del mercado, con la consiguiente disminución de las mismas. Así mismo se disponen plazas de aparcamiento destinadas a motocicletas, vehículos pequeños, y zonas susceptibles de aparcamiento preferente de vehículos eléctricos.

Se prevén recorridos peatonales practicables que articulan la zona de aparcamiento hasta las salidas de cada una de las plantas, conectando a la vez con el centro comercial anejo.

Así mismo, se podrá intervenir en los espacios destinados a almacén dispuestos en el sótano 3, pudiéndose reemplazar por plazas de aparcamiento, al igual que ocurre en el espacio existente descrito en el párrafo anterior destinado a taller de vehículos.

Se redistribuyen los aseos en la planta sótano 1 y 2 de ambos sexos disponiendo sendos aseos adaptados, susceptible de ser utilizado por personas con movilidad reducida.

Se propone el reajuste de todos los vestíbulos previos de las escaleras especialmente protegidas (DB-SI y DB-SU) al objeto de que cumplan la normativa de accesibilidad vigente.

En la planta sótano 1 se disponen 156 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 16 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 156 de vehículos siendo 6 destinadas a personas con movilidad reducida y 16 de motocicletas. En todo caso se dispondrá el ámbito de ubicación de la caja central de cobro del aparcamiento que deberá estar abierta al público al menos durante cuarenta horas semanales en horario comercial.

En planta sótano 2 se disponen 203 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 28 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m.

En planta sótano 3 se disponen 187 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 5 para personas con movilidad reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 203 plazas de aparcamiento de vehículos reservando 5 para personas



76

223

con movilidad reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas, en el caso de que se proceda a la eliminación de los espacios destinados a almacén.

La geometría y superficie es la que se desprende la documentación gráfica adjunta, que incluye dos supuestos, uno respetando el uso complementario existente y los almacenes, y otro suprimiendo éstos y disponiendo plazas de aparcamiento.

En cuanto a las instalaciones se hace necesaria la actualización de las mismas en sentido de dar cumplimiento a la normativa vigente.

Se permitirá la implantación de usos compatibles con la explotación del aparcamiento, siempre que cada nueva implantación de uso no suponga la reducción de más de diez plazas de aparcamiento de automóviles. Cada uno de los usos propuestos deberá estar sometido a autorización Municipal.

#### Electricidad

Se dispondrá de acometida independiente al inmueble destinado a aparcamiento, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior.

Se deberá proyectar una nueva red de instalación eléctrica tanto de fuerza como de alumbrado, al igual que todos los componentes necesarios para su correcto funcionamiento en cumplimiento de la normativa en vigor y si fuera necesario se dispondrá un centro de transformador.

#### Abastecimiento

Se dotará al aparcamiento de acometida independiente al inmueble así como contador general, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior. La instalación cumplirá la normativa vigente y la que fije la compañía suministradora.

Se repondrá toda la instalación de distribución de agua interior (fría y caliente) de todo el ámbito correspondiente al aparcamiento y en aquellas zonas donde se produzca consumo.

Se deberá disponer de elemento generador de agua caliente en los cuartos húmedos que sean susceptibles de su consumo.

#### Saneamiento

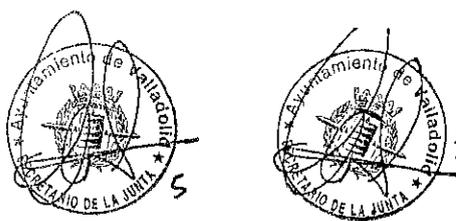
Se sustituirá toda la red de saneamiento correspondiente a todo el inmueble atendiendo a lo dispuesto en la normativa en vigor de aplicación, así como la disposición de una única acometida de saneamiento correspondiente al inmueble en el caso de que no existiere.

Se procederá a la renovación total de los equipos de bombeo existentes.

En cuanto a la red de saneamiento existente se procederá a un análisis en profundidad de la misma al objeto de determinar su estado, debiéndose proceder a su total reposición en el caso de que se considerara necesario por parte de los servicios técnicos municipales.

#### Protección, detención, extinción de incendios

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de protección, detención y extinción de incendios existente, debiendo aportar documentación acreditativa acerca del cumplimiento de la normativa de aplicación actualmente en vigor (caracterización, sectorización, resistencia al fuego, etc,...).



27

224

En todo caso se deberán respetar todas las conexiones existentes con el centro comercial anejo.

### Ventilación

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de extracción y de ventilación existentes en el inmueble, de modo que dará cumplimiento a la normativa de aplicación actual en vigor y con los descuelgues se cumplirá lo prescrito en el Plan General de ordenación Urbana de Valladolid en vigor en lo relativo a la altura libre de obstáculos mínima para el uso aparcamiento.

Si se disponen ámbitos dentro del aparcamiento en los que se desarrollen actividades anejas al mismo y cuya caracterización difiera del uso aparcamiento, éstas deberán contar con instalaciones independientes.

### Control de acceso

Se deberá disponer de zona de control de aparcamiento en planta baja preferentemente en la zona que se grafía en la documentación gráfica.

Se sustituirá la maquinaria correspondiente al control de acceso de vehículos y máquinas expendedoras de ticket en caso de que fuera necesario.

Así mismo se instalará un sistema inteligente de ocupación y guiado de parking dotado de paneles de información.

Se instalarán topes de caucho en el pavimento al objeto de que los vehículos no invadan los recorridos peatonales.

Se podrá instalar señalización vertical informativa sobre la ocupación del aparcamiento junto a las entradas rodadas del mismo previo informe del Servicio Municipal competente.

### Impermeabilización

Se ha comprobado el deterioro puntual en la impermeabilización bajo el elemento cubierta del aparcamiento (forjado de techo sótano primero), lo que provoca filtraciones de agua al interior del inmueble, generando un proceso de oxidación de la armadura que conforma los elementos horizontales de la estructura de hormigón armado. Por ello se hace imprescindible reparación de la impermeabilización en los puntos mencionados.

### Varios

Se hace necesario el cierre mediante elemento liviano del acceso peatonal ubicado en la zona norte del aparcamiento, con el objeto de minimizar los actos vandálicos que se han venido sucediendo durante el periodo de la concesión.

En cuanto a los dos ascensores existentes, se deberá proceder a su sustitución en el caso de que se considere necesario por parte de la administración competente.

Lo anterior se desarrollará en documento completo redactado por técnico competente para su aprobación por el órgano municipal correspondiente y deberá contar con la documentación necesaria prescrita por la normativa vigente.

La reposición de la urbanización existente y de los servicios afectados será de obligada ejecución por parte del adjudicatario de la concesión.

## **7. Régimen transitorio de funcionamiento del aparcamiento**

Con anterioridad a la realización de las obras, teniendo en cuenta la necesidad de continuidad del servicio de aparcamiento durante el periodo de tiempo que transcurrirá desde la finalización de la actual concesión de la explotación del mismo, hasta



28

225

aprobación de la documentación que servirá de base para la autorización de las obras y el trámite ambiental pertinente, y una vez adjudicado el contrato objeto de este pliego, se establece un periodo de transitoriedad de explotación por parte del que resultare concesionario del mismo.

El nuevo concesionario estará obligado a poner los medios necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación durante este periodo, no pudiendo aumentar las tarifas vigentes.

La explotación del aparcamiento comenzará en el momento de la adjudicación del contrato, siendo obligación del concesionario el restablecimiento de los servicios de energía eléctrica y abastecimiento de agua sanitaria que en la actualidad dependen del centro comercial anejo.

Así mismo, en las obras de actualización del aparcamiento deberá tenerse en cuenta que no se podrán clausurar las vías de evacuación del centro comercial anejo, debiendo garantizarse las mismas en el transcurso de las mismas.

Dicho aspecto deberá ser recogido en la oferta del licitador a incluir en el **sobre dos**, y deberá preverse en la redacción del proyecto de construcción.

### **8. Documentación y tramitación del proyecto de ejecución**

El proyecto comprenderá, al menos, los siguientes documentos: memoria y anejos, planos de la descripción del estado actual y reformado del inmueble, pliego de prescripciones técnicas particulares, presupuesto, estudio de gestión de residuos, estudio de seguridad y salud, plan de mantenimiento y conservación durante el periodo de duración de la concesión, y un plan de emergencia y evacuación.

La **memoria**, que tendrá carácter contractual, referirá las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta para la realización de las obras. Incluirá descripción de los antecedentes administrativos y técnicos del proyecto, características del emplazamiento, características del inmueble, renovaciones y actualizaciones a realizar, composición y desarrollo del programa de necesidades con cuadro de superficies, descripción de las obras con justificación de los materiales y sistemas constructivos elegidos, estudio y resumen general del presupuesto, propuesta de revisión de precios si procede y clasificación del contratista, plazos de ejecución y programa de los trabajos, declaración de obra completa y declaración de compatibilidad de los autores del proyecto, etc.

La memoria tendrá **anejos** específicos sobre planeamiento (justificación de la adaptación del proyecto a la normativa de aplicación), memorias de cálculo y demás documentación requerida para la construcción y puesta en servicio de todas las instalaciones a actualizar, cumplimiento de la normativa básica sobre condiciones ambientales y protección frente a incendios, ruido, normativa municipal, autonómica y estatal sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, disposiciones mínimas de seguridad y salud, calendario de las obras (con diagrama de barras y enumeración de los equipos que garanticen el cumplimiento de los plazos) y previsiones en cuanto a la organización de las mismas y su incidencia en el uso del aparcamiento, tráfico, accesos a los inmuebles y locales colindantes.

Los **planos**, de conjunto y detalle, serán los necesarios para que la obra quede perfectamente definida, y como mínimo:

- planos generales de situación.
- planos de descripción del estado actual;



226

29

- planos de replanteo general (en planta alzado y sección) del aparcamiento (y de relación con el entorno inmediato: urbanización y edificación superior con la actuación); y de modificación, en su caso, de las instalaciones afectadas (modificaciones necesarias para la actualización de instalaciones del actual aparcamiento);
- planos de arquitectura del aparcamiento (de todas las plantas y de los elementos exteriores de acceso, ventilación, etc.: planos de planta y secciones generales, plantas de albañilería, secciones y detalles constructivos, memorias de carpintería y cerrajería);
- planos de instalaciones del aparcamiento (saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía, ventilación, protección contra incendio, etc.);
- planos de intervención en la impermeabilización y su incidencia en la urbanización existente en este área (con las modificaciones que sean necesarias).

En el pliego de prescripciones técnicas particulares se relacionarán los pliegos, instrucciones o normas cuyo contenido se pretende que sea preceptivo en las obras proyectadas. La descripción de las obras atenderá fundamentalmente a la forma en que éstas deben construirse, con expresión de la secuencia y enlace de las distintas unidades, y cualquier aspecto no cubierto por los planos y memoria.

El presupuesto incluirá precios auxiliares y unitarios (de todas y cada una de las unidades de obra incluidas en el proyecto), su descomposición, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Se elaborará un cuadro resumen con los siguientes conceptos desglosados: presupuesto de ejecución material, porcentaje de beneficio industrial y gastos generales (19%), control de calidad (1,5%), porcentaje de coordinación de seguridad y salud (0,42%), porcentaje de IVA vigente, apartado de honorarios correspondientes misión completa de equipo redactor y dirección facultativa, presupuesto de ejecución por contrata (Anexo-I).

El estudio de seguridad y salud se elaborará conforme a lo establecido por el R.D. 1627/1997. Contará con memoria, planos, pliego de condiciones particulares, mediciones y presupuesto. Su coste se incorporará al presupuesto general como un capítulo más del mismo.

Apartado correspondiente a control de residuos en obras de construcción.

Apartado correspondiente al del plan de emergencia y evacuación del aparcamiento.

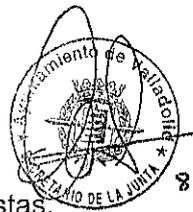
El proyecto deberá pasar todos los trámites exigidos relativos a su aprobación municipal, incluido el trámite de licencia ambiental correspondiente.

## **9. Documentación del proyecto de gestión y explotación y estudio económico financiero**

### **9.1.- CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y ESTUDIOS A PRESENTAR.**

9.1.1.- El adjudicatario deberá presentar, además del estudio económico financiero de la explotación del servicio a incluir en el sobre tres en los términos requeridos en el pliego de cláusulas administrativas, un proyecto de gestión y explotación del aparcamiento a incluir en el sobre dos que deberá integrar al menos los siguientes aspectos:

⇒ Descripción del edificio con sus dependencias e instalaciones.



227

30

- ⇒ Usos y funcionalidades previstas.
- ⇒ Señalización direccional y de emergencia.
- ⇒ Tarifas.
- ⇒ Recursos a disposición del contrato (humanos, materiales, técnicos, tecnológicos, etc.).
- ⇒ Sistemas de información y gestión.
- ⇒ Sistemas de seguridad, control y vigilancia.
- ⇒ Sistema de gestión de acceso y cobro.
- ⇒ Servicio de mantenimiento.
- ⇒ Seguros
- ⇒ Otras obligaciones del adjudicatario

9.1.2.- Dichos aspectos mínimos pretenden garantizar la coherencia del proyecto de explotación y gestión, mediante la adaptación de los usos a las características del edificio con sus dependencias e instalaciones, utilizando la tecnología, recursos humanos y materiales que aporten el desarrollo más eficiente de los servicios que se pretenden prestar, garantizando la seguridad de las obras, dependencias e instalaciones afectos, destinando los programas y servicios de mantenimiento adecuados para su correcto funcionamiento y contratando el seguro que dé la cobertura necesaria en el caso de sucesos imprevistos.

## 9.2.- DATOS DE PARTIDA DEL APARCAMIENTO:

Ubicación:	Plaza JUAN DE AUSTRIA
Tipología:	SUBTERRÁNEO
Funcionalidad:	ROTACIÓN
Configuración:	3 sótanos. Distribución de plazas: 1.- 156 para turismos, 6 para PMR y 16 para motos. 2.- 203 para turismos, 6 para PMR y 28 para motos. 3.- 187 para turismos, 5 para PMR y 27 para motos. O bien 203 para turismos, 5 para PMR y 27 para motos.
Horizonte temporal:	20 años
Gestión:	CONCESIÓN



228

### 9.3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y ELEMENTOS DOTACIONALES.

9.3.1.- Una vez realizadas las obras, se indicará el número de plazas y dimensiones resultantes, y se detallarán las diferentes dependencias existentes con su funcionalidad y utilización prevista.

### 9.4.- SEÑALIZACIÓN

9.4.1.- Deberá cuidarse especialmente la señalización de los movimientos tanto de vehículos como de los peatones en el interior del recinto al efecto de garantizar su seguridad y, paralelamente, conseguir optimizar sus desplazamientos, tanto en las actuaciones habituales de depósito y recogida del vehículo como ante cualquier situación excepcional. Tanto los materiales como la forma de ejecución de la señalización, estarán planteados con el objetivo de obtener una rápida visualización y comprensión de la información que se pretende transmitir, así como de conseguir unas adecuadas cotas de estética y mantenimiento de los elementos utilizados.

### 9.5.- TARIFAS

9.5.1.- Las tarifas a aplicar a los servicios prestados vendrán determinadas por el Ayuntamiento en su valor máximo, actualizándose en los períodos y mediante los procedimientos establecidos. Las tarifas actuales máximas integradas ascienden por un tramo fijo a 0,14869 euros y otro variable a 0,02051 euros/minuto, IVA incluido. El concesionario podrá aplicar o no dichos precios máximos pudiendo aplicar otros inferiores en función de su estrategia de explotación siendo, en cualquier caso, de su riesgo y ventura el resultado económico de la explotación del aparcamiento. Las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento, y si fueran diferentes las efectivamente aplicadas por el concesionario, deberán estar expuestas y perfectamente visibles en lugar adecuado e, inexcusablemente, en todas y cada una de las máquinas destinadas a la gestión del cobro de los servicios prestados.

9.5.2.- Contenido mínimo de las tarifas expuestas al público:

Coste mínimo

Precio por minuto

Coste máximo

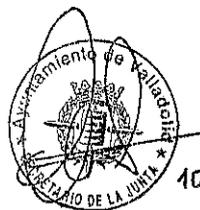
Precio máximo por 24 h

Precio y detalle de los bonos, en su caso.

Situaciones especiales (pérdida de tique o tarjeta de entrada, etc.)

Procedimientos especiales (rebasar tiempo asignado para la salida del aparcamiento, etc.).

Otros de aplicación.



32

229

9.5.3.- Las tarifas deberán señalarse con desglose de sus factores constitutivos, haciéndolos constar en cada uno de los documentos o recibos que se emitan.

9.5.4.- Podrán proponerse tarifas especiales para domingos y días festivos, y para determinados grupos de usuarios en función de los requisitos que se pretendan plantear, siempre buscando el beneficio del usuario y con una adecuada y suficiente comunicación de la actuación.

9.5.5.- Puesto que se trata de un aparcamiento de rotación, únicamente se permitirá la admisión de abonados por un período máximo de duración de un mes y con un límite del 25% del total de plazas de estacionamiento de que dispone el aparcamiento en cada una de sus modalidades de los usuarios de las plazas (turismo, PMR y motos).

#### **9.6.- RECURSOS A DISPOSICIÓN DEL CONTRATO.**

9.6.1.- Enumeración, clasificación y descripción detallada de los recursos humanos, materiales, técnicos, tecnológicos, etc., puestos a disposición del contrato con indicación de su funcionalidad.

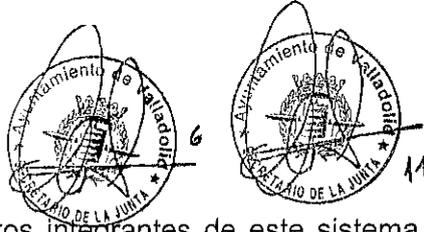
#### **9.7.- SISTEMA DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN.**

9.7.1.- El sistema de información y gestión del aparcamiento de rotación deberá contar con la tecnología (hardware y software) e instalación necesarias para que el usuario detecte visualmente las plazas que se encuentran libres antes de llegar a ellas, evitando recorridos innecesarios. Dicho sistema deberá estar preparado para transmitir la información sobre el grado de ocupación al sistema de información municipal encargado de su gestión, para su posterior traslado a la generalidad de los usuarios de aparcamientos. En este caso, el concesionario deberá adaptar su sistema de información y gestión a los requerimientos establecidos por el Ayuntamiento a los efectos de garantizar la compatibilidad del protocolo de comunicaciones de ambos sistemas, evitando de esta forma problemas de integración de la información y garantizando la eficiencia en su recepción por parte de todos los usuarios.

9.7.2.- Los costes de instalación de elementos necesarios para comunicar los sistemas de gestión del adjudicatario con los del Ayuntamiento, así como cualquier otro coste de adaptación para la prestación de nuevos servicios o mejora de los existentes, serán por cuenta del adjudicatario.

#### **9.8.- SISTEMAS DE SEGURIDAD, CONTROL Y VIGILANCIA.**

9.8.1.- Se detallarán los medios necesarios para la correcta explotación y garantizar la seguridad de los usuarios, trabajadores y vehículos estacionados en el aparcamiento.



33

230

9.8.2.- Deberán indicarse los elementos integrantes de este sistema (circuito cerrado de televisión, en su caso, comunicaciones, interfonía, etc.), las características y los medios utilizados, descripción de los equipos con los que se ha dotado el aparcamiento subterráneo, con el objetivo de ofrecer el máximo de seguridad a los usuarios, así como las acciones tendentes al cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal y otras de aplicación.

**9.9.- SISTEMA DE GESTIÓN DE ACCESO Y COBRO.**

9.9.1.- El concesionario deberá aportar la información relativa al sistema de control de accesos al aparcamiento, lectura de matrículas, así como de la tecnología empleada en las máquinas de cobro y cajeros automáticos, fabricante, servicio técnico, etc.

**9.10.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO**

9.10.1.- Se indicará el servicio de mantenimiento planificado y propuesto de las instalaciones mecánicas, eléctricas y electrónicas del aparcamiento, así como cualesquiera otros elementos que puedan precisar de esta actuación, que deberá responder en cuanto sea procedente, a los niveles de:

- Mantenimiento técnico-legal o normativo
- Mantenimiento preventivo
- Mantenimiento correctivo

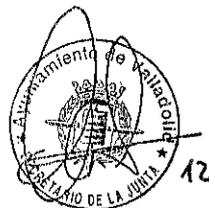
**9.11.- SEGUROS**

9.11.1.- Se indicarán las cantidades que cubrirá el seguro de responsabilidad civil e incendios que obligatoriamente ha de tener contratado el concesionario, así como las condiciones, cobertura y otras particularidades de interés.

**9.12.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

9.12.1.- El adjudicatario está obligado a facilitar al Ayuntamiento la información que éste le solicite relativa a estadísticas de accesos, estancias, ocupación, incidencias, etc. en el formato adecuado para su tratamiento y estudio, precisión ésta que se indicará en el momento de la solicitud de información.

9.12.2.- El adjudicatario facilitará el acceso a las dependencias e instalaciones al personal debidamente autorizado del Ayuntamiento en tareas de inspección y control o cualesquiera otras relacionadas con el funcionamiento y gestión del aparcamiento.



34

231

## **10. Ejecución y mantenimiento de las obras de edificación y urbanización**

El adjudicatario se hará cargo de las obras a realizar en el edificio y si procede de la urbanización, de acuerdo con los proyectos respectivos. La supervisión de las obras estará a cargo de los servicios técnicos municipales que resolverán cuantas dudas surjan en la interpretación de los proyectos.

El adjudicatario está obligado a mantener en todo momento, durante la realización de las obras, los servicios públicos existentes. No se permitirán otras interrupciones o molestias al entorno inmediato, acceso a los inmuebles, servicios, locales, etc. que las aprobadas en el proyecto, debiendo figurar en el plan de obra el tipo y duración de estas interrupciones.

El adjudicatario está obligado a proporcionar a la inspección técnica y supervisión municipal las facilidades y asistencia necesaria para realizar su trabajo. Ésta podrá, en dicha tarea, ordenar la realización de los ensayos de control de calidad que considere oportunos, dentro del límite previsto del 1,5% del presupuesto de ejecución material. La gestión de ese 1,5%, así como la elección de la empresa encargada de dicho control de calidad corresponderá al Ayuntamiento.

Finalizadas las obras el adjudicatario facilitará al Ayuntamiento la documentación final de las mismas: planos de final de obra, con expresión precisa de la disposición de los servicios y definición geométrica referida a las coordenadas municipales, en papel y soporte informático editable y PDF; documentos de aceptación de las compañías suministradoras no municipales de los servicios ejecutados si existiere alteración de los mismos; y recopilación de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras

Corresponde al adjudicatario el mantenimiento en buen estado de los bienes de dominio público objeto de la concesión. Previamente a la recepción de las obras deberá éste elaborar el plan previsto de utilización, mantenimiento, entretenimiento y conservación del aparcamiento y de sus instalaciones, que deberá ser aceptado por los servicios técnicos municipales.

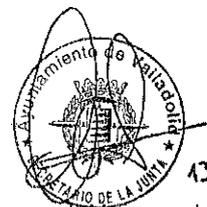
Anualmente el concesionario deberá aportar documentación relativa al mantenimiento preventivo y correctivo realizado de acuerdo al plan mencionado para conocimiento del Ayuntamiento, pudiendo éste requerir al concesionario en el caso del incumplimiento del alguno de sus extremos.

Así mismo, el concesionario está obligado a la realización de actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir el aparcamiento y sus instalaciones para mantenerse aptos, a fin de que los servicios y actividades a los que aquellas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.

## **11. Plazos de ejecución**

Para la redacción del proyecto de ejecución se establece un plazo de sesenta días naturales.

Una vez comunicada al concesionario la aprobación del proyecto y otorgada la licencia ambiental se procederá al replanteo de la obra según establece el art. 219 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, debiéndose rubricar por el concesionario, la supervisión municipal de las obras nombrada por el Ayuntamiento y el coordinador de seguridad y salud.



35

232

Previamente al inicio de las obras, el Ayuntamiento nombrará la supervisión municipal de las mismas, así como el coordinador de seguridad y salud durante su ejecución, debiéndose aprobar simultáneamente por el Ayuntamiento el Plan de Seguridad y Salud de las referidas obras (redactado por la empresa constructora) con informes favorables de la supervisión municipal y coordinador de seguridad.

Para la puesta en marcha de la explotación del aparcamiento se establece un plazo de un año desde la comunicación al concesionario de la aprobación del proyecto y el otorgamiento de la autorización ambiental pertinente (se otorgarán de forma simultánea), teniendo en cuenta que previo al comienzo de la explotación se deberá comunicar al Servicio Municipal competente el inicio pertinente.

## **12. Plan de Obras**

En el plan de obras que se establezca en la oferta, se tendrán en cuenta las posibles dificultades que pudieran presentarse por el tipo de intervención, así como la interferencia que pudiera ocasionar la vinculación al centro comercial anejo.

El aparcamiento deberá prestar servicio en temporada de rebajas, semanas de ferias de la localidad y campaña de Navidad.

El programa de trabajos deberá estar incluido en el proyecto de ejecución a presentar por el adjudicatario y se someterá a la aprobación del órgano de contratación, en el que se deberán incluir los datos exigidos en el art. 144 del Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público, y demás normativa de aplicación.

El Ayuntamiento resolverá sobre el mismo en la fase de aprobación del proyecto, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Con el fin de que el Ayuntamiento pueda comprobar el ritmo de la ejecución de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario se presentará ante el órgano de contratación, con periodo mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución del contrato por parte del Ayuntamiento, y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de obra.

En el supuesto de resolución del contrato durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

En el caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos señalados en este pliego o en el plan de obras que se apruebe, el ayuntamiento deberá imponer las penalidades señaladas en el pliego de cláusulas administrativas o en su defecto, las del TRLCSP.

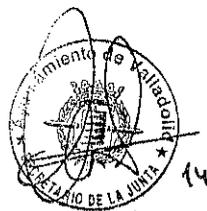
## **13. Acta de comprobación de las obras**

Una vez finalizadas las obras, el concesionario deberá aportar al Ayuntamiento la siguiente documentación:

Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa de las mismas.

Documentación final de la obra en igual formato que el facilitado en el proyecto constructivo (memoria, superficies finales, instalaciones y presupuesto final entre otros).

Relación de controles realizados por el organismo de control de calidad.



233

36  
—

Relación de pruebas de funcionamiento de todas las instalaciones y certificados de aprobación realizados por los instaladores y organismos de control autorizados.

Plan de emergencia con su tramitación oportuna ante el organismo competente.

Fotografías del estado final de las obras.

Solicitud de inicio de actividad.

Una vez examinada la documentación reseñada, en el caso de que no se observasen deficiencias, se procederá a la rúbrica del acta de recepción de las obras.

En el caso de existir deficiencias, se pondrán en conocimiento del concesionario quien deberá resolverlas en un plazo máximo de quince días naturales contados a partir de la recepción de la comunicación, procediendo posteriormente a la rúbrica del acta de comprobación de las obras una vez resueltas.

El concesionario estará obligado a la realización de los trabajos necesarios a su costa (aunque las obras estén recibidas por el Ayuntamiento) como consecuencia del inicio de la Actividad de la explotación del aparcamiento en el caso de que fueran prescritos durante el trámite de comunicación de inicio de la Actividad, en la que se realizará visita de inspección por parte de los técnicos del Servicio Municipal competente.

Los periodos señalados en este apartado se computarán dentro del plazo correspondiente a la ejecución de las obras (apartado 11).

## **12. Anexos**

Se señala a continuación la documentación aneja a la que se hace referencia en este pliego:

Anexo 1. Anteproyecto de actualización de aparcamiento.

Anexo 2. Documentación Fotográfica.

EL ARQUITECTO DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO

Miguel Ángel Manrique Escaño



32  
234

**Anexo 1. Anteproyecto de actualización de aparcamiento.**

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión de 18 de mayo de 2012, formando parte integrante del Estudio de Viabilidad económica financiera



235

38

**Anexo-1. ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE APARCAMIENTO**

**INDICE**

**1. MEMORIA**

**1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES**

**1.2. SITUACIÓN**

**1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

**2. RESUMEN DE PRESUPUESTO**

**3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

**4. PLANOS**





40

237

- Planta baja:

- Edificación:
  - Acceso peatonal: 137,50 m2.
  - Acceso rodado: 335,60 m2.
  - Torres de ventilación: 85,40 m2.
  - Centro Cívico: 658,30 m2.
- Urbanización: 6.992,20 m2.
- Ocupación de aparcamiento: 8.209,00 m2.

- Planta sótano 1 edificación: 8.209,00 m2c.

- Planta sótano 2 edificación: 8.209,00 m2c.

- Planta sótano 3 edificación: 8.209,00 m2c.

- Total superficie construida: 24.764,50 m2c.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

#### Estado Actual

El inmueble ocupa en el subsuelo una superficie de 8.209,00 m2 y cuenta con tres accesos al exterior a través de la Plaza Juan de Austria, siendo la referencia catastral 5113029UM5151C0001HD. Dos de los accesos mencionados cuentan con escalera y ascensor que articulan verticalmente las tres plantas bajo rasante. El otro acceso solo cuenta con escalera. Así mismo consta de de acceso a centro comercial anejo en los tres sótanos con que cuenta el inmueble. Los tres niveles cuentan con aseos de ambos sexos así como cuartos de instalaciones y anejos. En la planta sótano 1 existe un espacio destinado a taller de vehículos donde se realizan labores de mantenimiento, lavado, engrase, de vehículos, que cuenta con una superficie de 313,43 m2, consta de 250 plazas de aparcamiento para vehículos, con 5 para personas con movilidad reducida. La planta sótano 2 cuenta con 282 plazas de aparcamiento de vehículos, siendo 6 las reservadas para personas con movilidad reducida. La planta sótano 3 cuenta con 265 plazas de aparcamiento para vehículos, reservándose tres para personas con movilidad reducida. La circulación rodada se articula mediante sendas rampas de entrada y salida de vehículos en el Paseo de D. Juan de Austria en ambos sentidos de circulación, que en planta baja arrojan una superficie de 335,60 m2.

Los linderos del subsuelo resultan ser los siguientes:

- Al Sur en línea recta continua de 89,90 m con el Centro Comercial El Corte Inglés
- Al Norte en línea recta continua de 74,92 m con viario peatonal anejo a los números 1, 2, 3, 4, y 5, pertenecientes a la Plaza de Don Juan de Austria.
- Al este en línea quebrada de 101,07 m.



238

41

- Al Oeste en línea quebrada continua de 101,00 m con el número 10 del Paseo de Juan de Austria y con el viario del mismo nombre.

### Estado Reformado

Con el presente documento se propone el reajuste en las dimensiones de las plazas de aparcamiento sin que suponga alteración en la superficie total del inmueble, en sentido de que éstas obedezcan a las actuales dimensiones de los distintos vehículos del mercado, con la consiguiente disminución de las mismas. Así mismo se disponen plazas de aparcamiento destinadas a motocicletas y a vehículos eléctricos.

Se prevén recorridos peatonales practicables que articulan la zona de aparcamiento hasta las salidas de cada una de las plantas, conectando a la vez con el centro comercial anejo.

Así mismo, se podrá intervenir en los espacios destinados a almacén dispuestos en el sótano 3, pudiéndose reemplazar por plazas de aparcamiento, al igual que ocurre en el espacio existente descrito en el párrafo anterior destinado a taller de vehículos.

Se redistribuyen los aseos en la planta sótano 1 y 2 de ambos sexos disponiendo sendos aseos adaptados, susceptible de ser utilizado por personas con movilidad reducida.

Se propone el reajuste de todos los vestíbulos previos de las escaleras especialmente protegidas (DB-SI y DB-SU) al objeto de que cumplan la normativa de accesibilidad vigente.

En la planta sótano 1 se disponen 156 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 16 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 156 de vehículos siendo 6 destinadas a personas con movilidad reducida y 16 de motocicletas. En todo caso se dispone el ámbito de ubicación preferente de la zona de control del aparcamiento en el caso de que sea necesaria su disposición para la explotación.

En planta sótano 2 se disponen 203 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 28 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m.

En planta sótano 3 se disponen 187 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 5 para personas con movilidad



42

239

reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 203 plazas de aparcamiento de vehículos reservando 5 para personas con movilidad reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas, en el caso de que se proceda a la eliminación de los espacios destinados a almacén.

Así mismo se han previsto un total de 155 plazas de aparcamiento para vehículos de pequeñas dimensiones (mínimo 2,00 x 4,00 m) que pudieran ser empleadas también por motocicletas.

La geometría y superficie es la que se desprende la documentación gráfica adjunta, que incluye dos supuestos, uno respetando el uso complementario existente y los almacenes, y otro suprimiendo éstos y disponiendo plazas de aparcamiento.

En cuanto a las instalaciones se hace necesaria la actualización de las mismas en sentido de dar cumplimiento de la normativa vigente.

#### Electricidad

Se dispondrá de acometida independiente al inmueble destinado a aparcamiento, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior.

Se deberá proyectar una nueva red de instalación eléctrica tanto de fuerza como de alumbrado, al igual que todos los componentes necesarios para su correcto funcionamiento en cumplimiento de la normativa en vigor.

#### Abastecimiento

Se dotará al aparcamiento de acometida independiente al inmueble así como contador general, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior. La instalación cumplirá la normativa vigente y la que fije la compañía suministradora.

Se repondrá toda la instalación de distribución de agua interior (fría y caliente) de todo el ámbito correspondiente al aparcamiento y en aquellas zonas donde se produzca consumo.

Se deberá disponer de elemento generador de agua caliente en los cuartos húmedos que sean susceptibles de su consumo.

#### Saneamiento

Se sustituirá toda la red de saneamiento correspondiente a todo el inmueble atendiendo a lo dispuesto en la normativa en vigor de aplicación, así como la



43

240

disposición de una única acometida de saneamiento correspondiente al inmueble en el caso de que no existiere.

Se procederá a la renovación total de los equipos de bombeo existentes.

En cuanto a la red de saneamiento existente se procederá a un análisis en profundidad de la misma al objeto de determinar su estado, debiéndose proceder a su total reposición en el caso de que se considerara necesario por parte de los servicios técnicos municipales.

#### Protección, detención, extinción de incendios

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de protección, detención y extinción de incendios existente, debiendo aportar documentación acreditativa acerca del cumplimiento de la normativa de aplicación actualmente en vigor (caracterización, sectorización, resistencia al fuego, etc,...).

En todo caso se deberán respetar todas las conexiones existentes con el centro comercial anejo.

#### Ventilación

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de extracción y de ventilación existentes en el inmueble, de modo que dará cumplimiento a la normativa de aplicación actual en vigor y con los descuelgues se cumplirá lo prescrito en el Plan General de ordenación Urbana de Valladolid en vigor en lo relativo a la altura libre de obstáculos mínima para el uso aparcamiento.

Si se disponen ámbitos dentro del aparcamiento en los que se desarrollen actividades anejas al mismo y cuya caracterización difiera del uso aparcamiento, éstas deberán contar con instalaciones independientes.

#### Control de acceso

Se deberá disponer de zona de control de aparcamiento en planta baja en caso de que fuese necesaria para la explotación.

Se sustituirá la maquinaria correspondiente al control de acceso de vehículos y máquinas expendedoras de ticket en caso de que fuera necesario.

Así mismo se instalará un sistema inteligente de ocupación y guiado de parking dotado de paneles de información.

Se instalarán topes de caucho en el pavimento al objeto de que los vehículos no invadan los recorridos peatonales.

## Impermeabilización



Se ha comprobado el deterioro existente en la impermeabilización del elemento cubierta del aparcamiento (forjado de techo sótano primero) en elementos puntuales correspondientes a las juntas de dilatación estructural, así como en encuentros de paramentos verticales y horizontales, lo que provoca filtraciones de agua al interior del inmueble, generando un proceso de oxidación de la armadura que conforma los elementos horizontales de la estructura de hormigón armado. Por ello se hace imprescindible la sustitución de la impermeabilización de este ámbito, así como aquellos que se encuentren afectados.

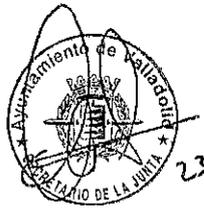
## Varios

Se hace necesario el cierre mediante elemento liviano del acceso peatonal ubicado en la zona norte del aparcamiento, con el objeto de minimizar los actos vandálicos que se han venido sucediendo durante el periodo de la concesión.

En cuanto a los dos ascensores existentes, se deberá proceder a su sustitución en el caso de que se considere necesario por parte de la administración competente.

Lo anterior se desarrollará en documento completo redactado por técnico competente para su aprobación por el órgano municipal competente y deberá contar con la documentación necesaria prescrita por la normativa vigente.

44  
241



242

45

## 2.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

01.- ACTUACIONES PREVIAS	3.200,00 €
02.- DEMOLICIONES	4.100,00 €
03.- ALBAÑILERÍA	14.300,00 €
04.- ENFOCADOS Y GUARNECIDOS	9.100,00 €
05.- SOLADOS Y ALICATADOS	192.200,00 €
06.- FALSOS TECHOS	1.800,00 €
07.- CARPINTERÍA DE MADERA	12.900,00 €
08.- CERRAJERÍA	5.100,00 €
09.- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	24.400,00 €
10.- INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	6.100,00 €
11.- INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	147.000,00 €
12.- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO	47.000,00 €
13.- INSTALACIÓN DE EXTRACCIÓN Y VENTILACIÓN	285.000,00 €
14.- INSTALACIÓN DE DETENCIÓN, PROTECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS	249.500,00 €
15.- PINTURA	22.100,00 €
16.- CONTROL DE ACCESOS Y GUIADO	46.000,00 €
17.- IMPERMEABILIZACIÓN-URBANIZACIÓN	200.000,00 €
18.- GESTIÓN DE RESÍDUOS	25.900,00 €
19.- SEGURIDAD Y SALUD	12.800,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.308.500,00 €
G.G. +B. I.	248.615,00 €
CONTROL DE CALIDAD	19.627,50 €
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.495,70 €
HONORARIOS TÉCNICOS	39.255,00 €
TOTAL SIN IVA	1.621.493,20 €
IVA	291.868,78 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>1.913.361,98 €</b>

Valladolid, febrero de 2012

Miguel Angel Manrique Escaño.

Arquitecto del Departamento de Patrimonio.