



MEMORIA



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

CONCURSO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA, DE LOS LOCALES NUMEROS 1, 2 y 4, QUE TIENEN ACCESO POR LA C/ JOSE MARIA GARCÍA LAFUENTE S/N, Y SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO CONSTRUIDO EN LA PARCELA 28 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD (JUAN MANUEL ROZAS Nº 33) Y DE LOS LOCALES NUMEROS 1, 2 y 4, QUE TIENEN ACCESO POR LA C/ JOSE MARIA GARCÍA LAFUENTE S/N, Y SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO CONSTRUIDO EN LA PARCELA 29 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD (JUAN MANUEL ROZAS Nº 31).-

Ayuntamiento de CACERES Área de de Urbanismo y Contratación/2016

Se procede a la redacción del Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir en el procedimiento de licitación para la adjudicación del contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda, de los LOCALES números 1, 2 y 4, que tienen acceso por la C/ JOSE MARIA GARCÍA LAFUENTE S/N, y situados en la Planta baja del EDIFICIO construido en las PARCELAS 28 Y 29 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD (Hoy Juan Manuel Rozas nº 33 Y 31 respectivamente), que tiene previsto realizar este Ayuntamiento, y que tiene por objeto definir las condiciones técnicas que se deberán contemplar para el arrendamiento y puesta en uso conforme a lo establecido en el presente pliego y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir el presente concurso.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.-

El objeto del contrato, es el arrendamiento de los locales números 1, 2 y 4 situados en la planta baja del edificio con frente a la C/ José María García Lafuente y que se describen en la cláusula siguiente.

A estos efectos se entiende que el arrendamiento es único por cada local, habiendo tantos arrendamientos con sus procedimientos de concurso, como contratos de arrendamientos se formalicen.

2.- BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

Los bienes objeto del presente contrato de arrendamiento son, según certificación registral, los locales de titularidad municipal que a continuación se reseñan:

PARCELA 28
Local comercial nº 1

La registral 95716, se describe así: URBANA : CUARENTA Y CUATRO: Local comercial nº 1 . Local comercial . Tiene su acceso independiente a través del vial letra "C", hoy calle José María García Lafuente . Tiene una superficie construida de trescientos cincuenta metros y ochenta y un decímetros cuadrados (350 , 81 m2)



Su interior se encuentra diáfano en dos niveles , una parte frontal a nivel de calle, con una superficie de ciento noventa y tres metros y diecinueve decímetros cuadrados (193 , 19 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1 . 80 m, con una superficie de ciento cincuenta y siete metros y sesenta y dos decímetros cuadrados (157 , 62 m²) . Linda por su frente con vial "C", hoy calle José María García Lafuente ; por la izquierda con vial Y, hoy calle María Antonia Fuertes y acceso a garajes del edificio; por la derecha local comercial. no 2; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros . Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes , beneficios y gastos del edificio del 5 , 49%. Tomo 2 . 789 , libro 1.734 , folio 1 .

Local comercial nº 2:

La registral 95717 , se describe así : URBANA: CUARENTA Y CINCO : Local comercial no 2 : Local comercial. Tiene su acceso independiente a través del vial letra "C" hoy calle José María García Lafuente . Tiene una superficie construida de ciento cuarenta y siete metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (147 . 41m²) . Su interior se encuentra diáfano en dos niveles, una parte frontal a nivel de calle, con una superficie de setenta metros y noventa y nueve decímetros cuadrados (70 . 99 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1.80 m, con una superficie de setenta y seis metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (76 . 42 m²) . Linda por su frente con vial "C" , hoy calle José María García Lafuente; por la izquierda con local comercial n 1; por la derecha con local comercial no 3 ; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros. Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes, beneficios y gastos del edificio del 2 ,31% . Tomo 2 . 789 , libro 1 . 734, folio 3 .

Local comercial nº 4:

La registral 95719, se describe así: URBANA : CUARENTA Y SIETE: Local comercial n° 4 . Local comercial . Tiene su acceso independiente a través del vial letra " C " hoy calle José Mana García Lafuente . Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y tres metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (153 . 82 m²) . Su interior se encuentra diáfano en dos niveles , una parte frontal a nivel de calle, con una superficie de ochenta y cinco metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (85 . 82 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de + . 1 . 80 m, con una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados (68 . 00 m²) Linda por su frente con vial "C " hoy calle José María García Lafuente; por la izquierda con local comercial no 3 ; por la derecha con vial que la separa de la parcela 29; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros . Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes, beneficios y gastos del edificio del 2 , 40% . Tomo 2 . 789 , libro 1 . 734 , folio 7 .

PARCELA 29

Local comercial nº 1

La registra! 95720, se describe así : URBANA : CUARENTA Y CUATRO : Local comercial no 1 : Local comercial . Tene su acceso independiente a través del vial letra "C" hoy calle José María García Lafuente . Tiene una superficie construida



de ciento cincuenta y tres metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (153 . 82m²). Su interior se encuentra diáfano en dos niveles, una parte frontal a nivel ligeramente inferior al de la calle, con una superficie de ochenta y cinco metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (85 . 82 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1 . 77 m, con una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados (68 . 00 m²) Linda por su frente con vial C, hoy calle José María García Lafuente;

por la izquierda con vial que la separa de la parcela 28 ; por la derecha con local comercial n° 2; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros . Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes ,) beneficios y gastos del edificio del 2 , 40%. Tomo 2 . 789 , libro 1 . 734 , folio 9 .

Local comercial n° 2:

La registra! 95721, se describe así : URBANA: CUARENTA Y CINCO: Local comercial no 2 : Local comercial . Tiene su acceso independiente a través del vial letra " C" ; hoy calle José María García Lafuente . Tiene una superficie construida de ciento nueve metros y dos decímetros cuadrados (1 09 . 02 m²) . Su interior se encuentra diáfano en dos niveles , una parte frontal a nivel ligeramente inferior al de la calle, con una superficie de ochenta y ocho metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (88 . 79 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1 . 77 m, con una superficie de veinte metros y veintitrés decímetros cuadrados (20 . 23 m²) . Linda por su frente con vial e, hoy calle José María García Lafuente; por la izquierda con local comercial n° 1 ; por la derecha con local comercial n° 3; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros . Se le asigna una cuota de participación en los elementos comunes , beneficios y gastos del edificio del 1 , 71% . Tomo 2 . 789 , libro 1 . 734 , folio 11 .

Local comercial n° 4:

La registral 95723 , se describe así : URBANA : CUARENTA Y SIETE : Local comercial n° 4. Local comercial. Tiene su acceso independiente a través del vial letra "C" , hoy calle José María García Lafuente . Tiene una superficie construida de trescientos cincuenta metros y ochenta y un decímetros cuadrados (350,81 m²) . Su interior se encuentra diáfano en dos niveles, una parte frontal a nivel ligeramente inferior al de la calle , con una superficie de ciento noventa y tres metros y diecinueve decímetros cuadrados (193 . 19 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1 . 77 m, con una superficie de ciento cincuenta y siete metros y sesenta y dos decímetros cuadrados (157 . 62 m²) . Linda por su frente con vial "C" hoy calle José María García Lafuente; por la izquierda con local comercial n° 3 ; por la derecha con vial "o", hoy calle Miguel Cordero Campillo y acceso a garajes del edificio ; y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros . Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes , beneficios y gastos del edificio del 5,49% . Tomo 2 . 789 , libro 1 . 734 , folio 15 .

Los señalados bienes, son propiedad del Ayuntamiento de Cáceres, y en consecuencia objeto de los contratos de arrendamiento que se efectuarán con arreglo a las bases establecidas en el presente pliego y en el pliego de cláusulas administrativas particulares.



Haciéndose constar que los locales se entregará en bruto, es decir con cerramiento provisional en la fachada y compartimentados en el interior por lo que se arrendarán a cuerpo cierto. Sin perjuicio de lo que se disponga en los estatutos de la Comunidad de Propietarios del referido inmueble.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD a la que habrán de destinarse los bienes objeto de arrendamiento

Las obras tendrá por objeto la definición de todos los elementos básicos necesarios para llevar a cabo la actividad pretendida dentro del local considerado con riguroso ajuste a los usos compatibles posibles descritos en el apartado siguiente siendo totalmente incompatible los restantes usos no descritos. La finalidad de los proyectos será establecer los parámetros arquitectónicos, técnicos y administrativos que permita la explotación privada de la actividad.

Planeamiento Vigente

La implantación de las actividades potenciales, viene determinada por las N.N. U.U. del vigente PGM: los locales se encuentran afectados por la NORMA ZONAL 5.1. De los usos potenciales los que se facultan por el presente pliego, son los siguientes usos compatibles:

Usos compatibles

Los usos compatibles serán:

- **Industrial, en las clases:**

- Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal): Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

- Del Tipo II): Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.



- Clase c): Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

- **Terciario, en las clases:**

Clase a): Comercial (Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.) En las siguientes categorías:

> Categorías 1ª Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

> Categorías 2ª Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Clase b): Oficinas, (Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general).) En las siguientes categorías:

> categorías 1ª: Oficina técnica: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras



actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

> Categorías 2ª oficinas técnicas y de venta: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

> Categoría 3ª: *Despachos profesionales:* Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en ocasiones en su vivienda habitual o bien, en todo caso, en las condiciones reguladas para el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales comprendidas en la categoría 2ª anterior.

Clase d): Recreativo Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.

>Categoría 1ª: *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:* Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:

- Grupo I: cafeterías, bares, bar-cafetería, tabernas, salones de té y café, bodegas, degustaciones, confiterías-pastelerías.

- Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, mesones, taperías, restaurantes de comida rápida (pizzerías, hamburgueserías, bocaterías, kebab, etc....) churrerías, salones de celebraciones.

- Categoría 2ª: *Salas de reunión:* Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen los grupos:



- Grupo III: bares-Especial, pubs, locales de asociaciones privadas
locales de peñas.
- Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.
- Grupo VI: bingos, salones recreativos, cibernets, café cantante, café concierto, Pub-karaokes.

- **Clase e): Otros servicios terciarios.** Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas Odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

Dotacional, Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

en las clases:

- **Clase a): Equipamiento, en planta baja.**

Se distinguen los siguientes tipos:

- Administrativo- Institucional
- Sanitario-Asistencial
- Social
- Deportivo
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Genérico

Clase c): Garaje-aparcamiento Se denomina "**garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase y categoría 2ª (*en edificio con uso residencial*) Garaje-aparcamiento en planta baja.



Otras prescripciones del planeamiento:

> La zona del altillo tiene la consideración urbanística de *Entreplanta*. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquél y configurándose un espacio único. La altura libre mínima del espacio habitable será de doscientos cuarenta (240) centímetros; cuando la altura libre de la entreplanta sea inferior a esa magnitud, únicamente se admitirán usos de almacén, cuarto de máquinas, instalaciones o aseo de personal, en cuyo caso la altura libre se podrán reducir hasta un mínimo de doscientos diez (210) centímetros.

> La altura libre en planta baja no será inferior a lo que marque las condiciones particulares según la clase y uso elegido para el local entre los permitidos, descritos con anterioridad.

> Se habrá de cumplir el resto de las especificaciones de las condiciones particulares según la clase y uso elegido para el local establecido en las Normas urbanísticas del vigente P.G.M. así como cualquier prescripción normativa de aplicación.

Descripción de los locales

Son los que se representan en la documentación gráfica que se acompaña. Indicar que cada local se compone de dos niveles, uno a pie de calle y el otro a una cota de unos 1.80m sobre el nivel de planta baja.

Se incluirá acometida a los diferentes servicios urbanos existentes, que habrá de adaptarse por el arrendatario de cada uno de los locales objeto de arrendamiento, a la que se requieran para su completo funcionamiento, según las características de uso del local que se hubiese propuesto.

Definición de la solución adoptada

Los proyectos que se redacten definirán de forma precisa la resolución del local según su uso así como los elementos técnicos que permiten desarrollar la actividad; los cuales deberán reunir condiciones de robustez, fácil mantenimiento y seguridad. Así mismo se debe considerar la utilización de elementos constructivos compatibles con



una implantación ya ejecutada. A todo ello debe dar respuesta la solución adoptada que proponga una correcta implantación y adaptación a los espacios existentes con materiales de calidad. Al mismo tiempo se han de establecer las condiciones para un eficaz funcionamiento y unas condiciones de máxima racionalidad de su uso.

Exigencias del Código Técnico de la edificación

El desarrollo en una sola planta y de que sea accesible a pie de plano desde el exterior requiere por tanto cumplir con los requisitos marcados por el CTE en sus documentos Básicos de Seguridad de Utilización, Salubridad y Seguridad en caso de Incendio.

Seguridad de Utilización:

Se garantizará la seguridad frente al riesgo de caídas por los materiales antideslizantes empleados en los pavimentos, tanto exteriores como interiores.

Si existen desniveles se precisará instalar algún elemento de protección. Caso de escaleras deberá dotarse de las correctas protecciones así como en el alfillo.

La iluminación del local será estudiada para que se evite cualquier riesgo achacable a un bajo nivel de iluminación

Salubridad

En cuanto a la protección frente a la humedad, los proyectos limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de cada uno de los locales objeto de arrendamiento y en sus cerramientos, disponiendo de medios que impiden las filtraciones, o en su caso permiten la evacuación de éstas sin producción de daños.

Los locales dispondrán de medios para que se produzca una ventilación adecuada, eliminando los contaminantes que se generen por el uso de forma habitual, aportando suficiente caudal de aire exterior y se garantiza la extracción del aire viciado.

Asimismo dispondrá de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de los usuarios y trabajadores del establecimiento sin que provoquen impacto visual en el entorno. Así como de las instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus ocupantes.



Seguridad en caso de incendio:

Reacción al fuego de los elementos constructivos y decorativos.- Los elementos constructivos cumplirán con las condiciones establecidas de reacción al fuego que establece en el DB-SI 1 apartado 4 de CTE.

Propagación Interior.- Dado el pequeño tamaño de los locales objeto de evaluación se constituye un único sector de incendios. Se tendrá en cuenta todos los elementos estructurales y fachadas tendrán una resistencia al fuego según CTE .

Locales y zonas de riesgo especial.- En función de sus características en el diseño.

Evacuación exterior.- Se ha de estimar la ocupación

Puertas y recorridos de evacuación.-Todas las puertas de salida de los recintos serán de 90 cm., superando lo exigido por el CTE.

Señalización e iluminación de los medios de evacuación.- A pesar del pequeño tamaño de los locales objeto de arrendamiento se emplearán sistemas de alumbrado de emergencia así como elementos de señalización que indique las salidas y los medios de extinción de incendios.

Detección, control y extinción de incendios.- según las características de cada uno de los locales objeto de arrendamiento.

Cumplimiento de la normativa de aplicación de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Se verificará el cumplimiento de la reglamentación vigente de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, garantizándose la no existencia de ningún obstáculo o barrera que impida o dificulte el acceso a personas con cualquier grado de discapacidad, e implementando todos los elementos de señalización adecuados en aras de obtener un grado de accesibilidad universal además de lo exigido por lo dispuesto en el DB SUA (Real Decreto 173/2010).

Cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal.



Se verificará el cumplimiento de la reglamentación vigente

ESTADO DE LOS INMUEBLES. Exigencias funcionales:

La tipología es rectangular con una altura libre de 4,16 metros. tienen una zona construida en altura, altillo.

Los locales se entregan en bruto, es decir con cerramiento provisional en la fachada y compartimentados en el interior por lo que se arriendan a cuerpo cierto.

**Cuadro de superficies construidas:
PARCELA 28**

	Total	P.B.	Altillo
LOCAL COM 1	350,81	193,19	157,62
LOCAL COM 2	147,41	70,99	76,42
LOCAL COM 4	153,82	85,82	68

PARCELA 29

	Total	P.B.	Altillo
LOCAL COM 1	153,82	85,82	68
LOCAL COM 2	109,02	88,79	20,23
LOCAL COM 4	350,81	193,19	157,62

Exigencias de construcción:

Obras necesarias de adecuación.-

Las obras necesarias a realizar en el local serán las necesarias para poder ser utilizado, ya que en función del uso proyectado por el arrendatario, las actuaciones tendrán mayor o menor alcance.

Se consideran sin embargo imprescindibles obras completas de aislamientos e impermeabilizaciones, instalación eléctrica completa, fontanería, saneamiento y carpinterías. Así como los revestimientos, cerramientos y tabicados que sean necesarios en función del uso del local.

CERRAMIENTOS EXTERIORES.-

Las paredes exteriores serán según necesidades del diseño con materiales sólidos y de calidad y con una adecuada solución formal. Con cámaras y trasdosado interior según necesidades del diseño; tanto el diseño y solución de los elementos que definen la fachada del local(proporción hueco-macizo,



zócalos, recercados, etc.), como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominante en su entorno inmediato.

PAREDES INTERIORES.-

La tabiquería si la hubiere, estará formada por una estructura ligera de cartón-yeso con pintura o revestimiento vitrificado col. blanco en cuarto de aseo.

CARPINTERIAS Y CIERRES.-

La carpintería exterior tienen que ser renovada según el diseño general del local resultante de la actuación, pero dentro de los huecos arquitectónicos existentes sin ampliación de los mismos y con materiales permitidos por el P:G:M:.

ACABADOS.

ACABADOS: PAVIMENTOS.-

Los pavimentos en general serán renovados con una adecuada elección del material acorde con la decoración del local resultante de la actuación y de buena calidad.

ACABADOS: FALSOS TECHOS. -

Los falsos techos de escayola se permite otra decoración según necesidades de diseño.

Los falsos techos de los cuartos de servicio serán de cartón yeso, resistente a la humedad en los cuartos húmedos, sobre perfilera galvanizada.

ACABADOS: CERRAJERÍA.-

Todos los remates y huecos exteriores de fachada se conservarán con jambas y dinteles. En los huecos se pueden adoptar elementos de seguridad.

Exigencias de las instalaciones:

Por el nuevo uso se han de adaptar todas las instalaciones de los locales y se ha de cumplir con toda la reglamentación de aplicación al caso y se ha de seguir unos criterios integrados en el diseño para no afectar los valores ambientales exteriores ni las necesidades interiores del confort.



Exigencias ambientales

Ruidos y vibraciones, producidos por el propio funcionamiento de los elementos de trabajo e instalaciones.

Molestias por evacuación del aire enrarecido, procedente de la ventilación y climatización de cada uno de los locales objeto de arrendamiento.

5.- OBRAS E INSTALACIONES A EJECUTAR POR EL ADJUDICATARIO EN LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

Son al menos las determinadas en las exigencias de construcción del anterior apartado exigidas por este Ayuntamiento, como las que se permitirá ejecutar al adjudicatario de cada uno de los locales objeto de arrendamiento, de acuerdo con el diseño propuesto.

El presupuesto MÍNIMO exigido de las obras de adaptación que han de ejecutarse corresponde a un presupuesto de contrata con una repercusión de 220 €/m² por cada uno de los locales es según el siguiente desglose:

PARCELA 28		
LOCAL COMERCIAL 1	350,81	77178€
LOCAL COMERCIAL 2	147,4	32430€
LOCAL COMERCIAL 4	153,8	33840€
PARCELA 29		
LOCAL COMERCIAL 1	153,82	33840€
LOCAL COMERCIAL 2	109,02	23984€
LOCAL COMERCIAL 4	350,81	77178€



Las obras y actuaciones MÍNIMAS a realizar en cada uno de los locales objeto de los contratos de arrendamiento a formalizar como consecuencia de este procedimiento se ajustarán a lo establecido en el presente apartado presupuestario y en general del Pliego de Condiciones Técnicas, a la oferta presentada por el adjudicatario, con las modificaciones que, en su caso, pueda ordenar el Ayuntamiento y que se recojan en los proyectos definitivos que se presenten por el adjudicatario para la obtención de las licencias preceptivas según lo señalado en la cláusula siguiente en relación con la cláusula 11 (3) y demás concordantes del pliego de cláusulas administrativas particulares.

6.- ACTUACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO POR EL ADJUDICATARIO.-

A) PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN:

El plazo de presentación de proyecto de ejecución definitivo referido de las obras a ejecutar en cada uno de los locales objeto de arrendamiento y solicitud de las licencias urbanísticas de obras y usos, será el de DOS MESES contados desde la formalización del contrato de arrendamiento de los locales, señalados en la cláusula 2 del presente pliego.

B) PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Para las obras correspondientes a ejecutar en los locales señalados en la cláusula 2 del presente pliego:

- El plazo para el **inicio de las obras será de UN MES (31 días)** contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia urbanística de obra y uso, al proyecto de ejecución.

- El plazo estimado de **duración** de las obras será de **4 meses**.

- Las obras **no podrán estar suspendidas** por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.

7.- VALORACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO Y RENTA BASE MINIMA ANUAL A SATISFACER por el arrendatario. - La valoración de la renta base mínima anual a satisfacer por el arrendatario de cada uno de los locales objeto de arrendamiento; es la que a continuación se señala:

PARCELA 28

A) LOCAL COMERCIAL 1	Renta Base Mínima anual a satisfacer: seis mil trescientos noventa y tres EUROS (6.393€).
B) LOCAL COMERCIAL 2	Renta Base Mínima anual a satisfacer: dos mil ochocientos ochenta y nueve EUROS (2.889€)
C) LOCAL COMERCIAL 4	Renta Base Mínima anual a satisfacer: tres mil doscientos cincuenta y dos EUROS (3.252€).

PARCELA 29

A) LOCAL COMERCIAL 1	Renta Base Mínima anual a satisfacer: tres mil doscientos cincuentaydos EUROS (3.252€).
B) LOCAL COMERCIAL 2	Renta Base Mínima anual a satisfacer: dos mil ochocientos cincuentay ocho EUROS (2.858€)
C) LOCAL COMERCIAL 4	Renta Base Mínima anual a satisfacer: seis mil trescientos noventa y tres EUROS (6.393€).

Las señaladas valoraciones tienen el carácter de tipo de licitación mínimo, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejoradas al alza por los licitadores, y constituyen **uno de los criterios de adjudicación a establecidos** en la cláusula 11 del presente pliego.

El precio de arrendamiento sobre los locales se entiende a CUERPO CIERTO, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o menos, ni como consecuencia de las posibles condiciones que encarezcan la construcción.

El precio del contrato de arrendamiento del contrato de arrendamiento de los locales se establecerá conforme a lo señalado en la cláusula 5 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige este concurso.



8.- PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que estima conveniente a efectos de la posible amortización de la inversión a realizar por los adjudicatarios para el ejercicio de la actividad propuesta.-

El plazo que se estima conveniente a efectos de la posible amortización de la inversión a realizar por los adjudicatarios para el ejercicio de la actividad propuesta será de **DIEZ AÑOS**, contados desde el día en que vengan los **OCHO MESES** siguientes a la formalización del contrato de arrendamiento de cada uno de los locales; plazo este último en el que se considera potencialmente que los adjudicatarios estarán en disposición de iniciar la explotación del local.

El plazo final de duración del contrato será el que resulte de lo señalado en la cláusula **3** del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

9.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES; DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR.-

En el **SOBRE B**, relativo a "Documentación relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor"; se incluirán de conformidad con lo señalado en el apartado **B)** de la cláusula **23** del Pliego de cláusulas administrativas particulares, los siguientes **DOCUMENTOS**:

Documentación Técnica A.1. Diseño.

Se aportará el diseño CON MEMORIA TECNICA O ANTEPROYECTO REDACTADO POR TÉCNICO COMPETENTE.

Toda la documentación **GRÁFICA** (a nivel de anteproyecto) y **ESCRITA** se presentará en formato **DIN A3** a una cara con un máximo de 5 hojas.

Toda la documentación se presentará también en soporte informático **CD-ROM** (formato **Excel** para Cálculos económicos o Cuadros de superficies y formato **DXF** o **DWG** compatible como mínimo con **Autocad 2000** para planos ó superior).

Se presentará una documentación con el siguiente contenido:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA de las obras justificativas de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las mismas.

- Desglose de las características funcionales y definición del uso de la actividad a desarrollar
- Cuadro de superficies útiles y constructivas
- Justificación del cumplimiento de todos los parámetro urbanísticos



- y ordenanzas de aplicación
- Justificación a nivel de diseño del Código Técnico de la Edificación:
 - Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.
 - Cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal.

2. MEMORIA DE CALIDADES con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden identificados y cumplimiento de las exigencias constructivas y de instalaciones del presente pliego. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de ejecución,, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor estimada por el Ayuntamiento de Cáceres, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de idénticas características, técnicas y económicas.

Se aportará memoria presupuestaria con el presupuesto de inversión desglosado en la adecuación del local.

4. PLANOS:

- Plantas TIPO: Usos y Superficies (1/100).
- Conjunto de alzados (1/100).
- Secciones longitudinales y transversales (1/100).
- Otros documentos que se estimen convenientes aportar.

La documentación gráfica DIN A3 contendrá:

Los planos de plantas, secciones y alzados, acotados y a escala. Cada planta incluirá la superficie total útil y construida.

10.- LAS OFERTAS SE REALIZARÁN CON LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.-

La proposición de los licitadores, se conformará:

a) Por el precio, superior a la **Renta Base Mínima anual** fijado en las condiciones de la Cláusula 7 del presente Pliego.

b) Con el compromiso de cumplimiento de las condiciones de la Cláusula 6 del presente Pliego.

c) Con el compromiso de ejecución de la actuación que se pretende con arreglo a las bases de éste pliego y a los estudios memoria y planos incluidos en las proposiciones presentadas en el



concurso de arrendamiento y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por el adjudicatario.

d) Con el compromiso de solicitar las licencias urbanísticas de obras y usos a los Proyectos de ejecución correspondientes, en los plazos establecidos en la cláusula 6.A) del presente pliego.

e) Con el compromiso del **inicio de las obras** correspondientes de la actuación que se pretende los plazos establecidos en la cláusula 6.B) del presente pliego.

11.- CRITERIOS OBJETIVOS QUE HABRÁN DE SERVIR DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN del contrato de arrendamiento y la ponderación atribuibles a cada uno de ellos, por orden decreciente de importancia; y que habrán de estar establecidos de forma totalmente separada:

A.- Criterios que han de servir de base para la adjudicación relativos a los aspectos que requieren de un Juicio de Valor.

A.1. Diseño. Hasta 20 puntos.

Se valorarán aspectos que se señalan a continuación:

-A.1.1. la solución adoptada que proponga una correcta implantación y adaptación a los espacios existentes, y con una depurada solución formal. Hasta 10 puntos

-A.1.2. Definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden identificados y cumplimiento de las exigencias constructivas de las obras e instalaciones mínimas a ejecutar por el adjudicatario. Hasta 10 puntos

B.- Criterios que ha de servir de base para la adjudicación relativos a los aspectos objetivos que han de servir de base a la adjudicación, cuantificables de forma automática.

B.1. Mejora en el precio del canon mínimo anual de arrendamiento que se oferta por cada uno de los locales reseñados en la cláusula 2 del presente pliego. Hasta 80 puntos.

La puntuación máxima en este apartado será de 80 puntos.

Se valorarán con 0 puntos aquellas ofertas coincidentes con el canon base o mínimo de la licitación de todas las proposiciones presentadas.



Las restantes ofertas, que no incurran en baja, se valorarán con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\frac{O_i - IL}{80p.} \times PM \text{ (Puntuación máxima)}$$

OF- IL

O_i: Oferta que se valora.
 IL: Canon mínimo arrendamiento.
 OF: Mejor oferta
 PM: Puntuación máxima

12.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.-

El plazo para la presentación de las proposiciones será de 45 DIAS.

13.- VALOR DE LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO A LOS EFECTOS DE FIANZAS Y GARANTIAS.-

parcela 28

LOCALCOMERCIAL1:106.550€
 LOCAL COMERCIAL 2:48.150€
 LOCALCOMERCIAL 4: 54.200€

parcela 29

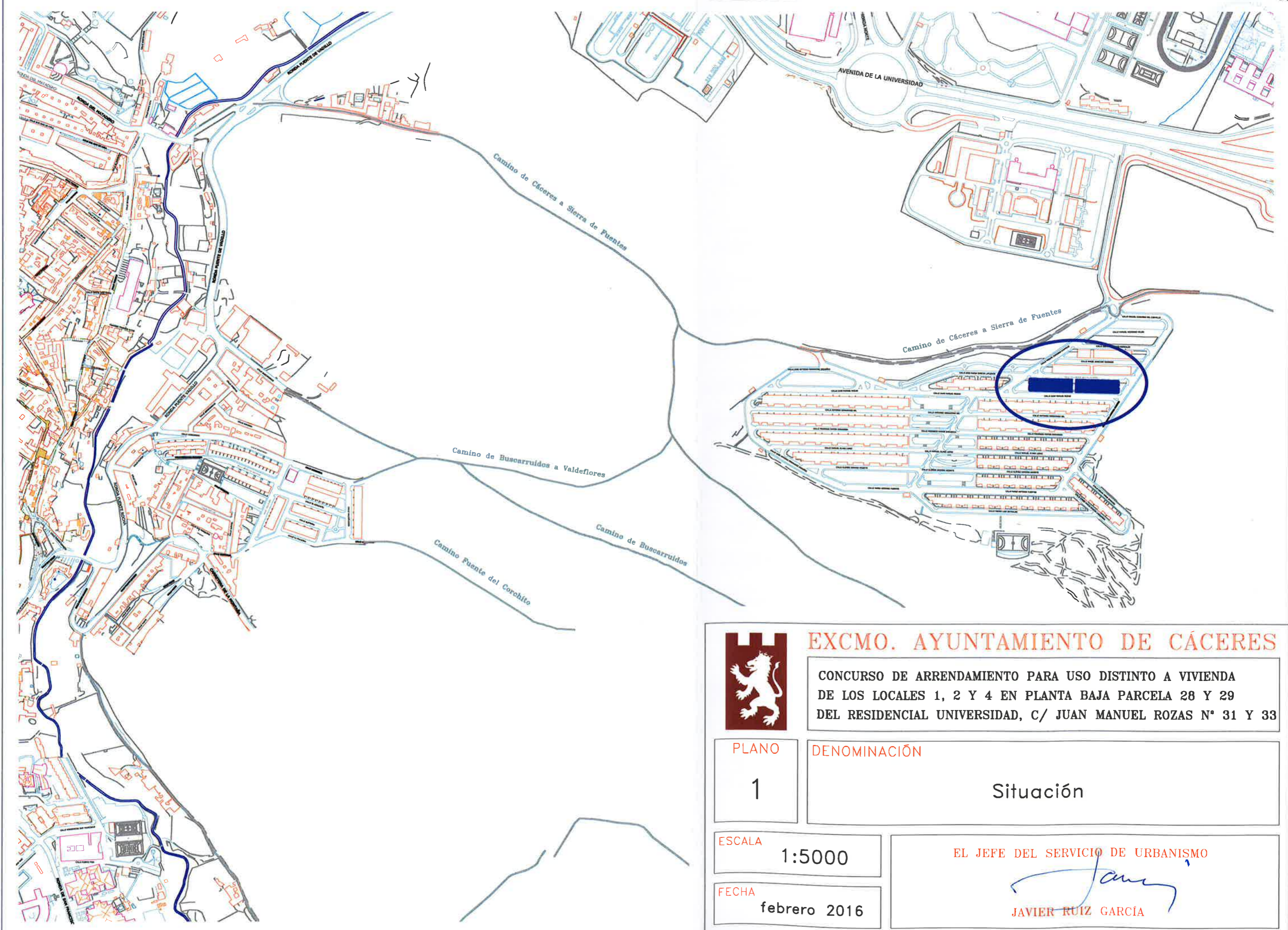
LOCAL COMERCIAL1:54.200€
 LOCAL COMERCIAL 2:47.633€
 LOCALCOMERCIAL4:106.550€

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo. Javier Ruiz García



PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA DE LOS LOCALES 1, 2 Y 4 EN PLANTA BAJA PARCELA 28 Y 29 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD, C/ JUAN MANUEL ROZAS Nº 31 Y 33

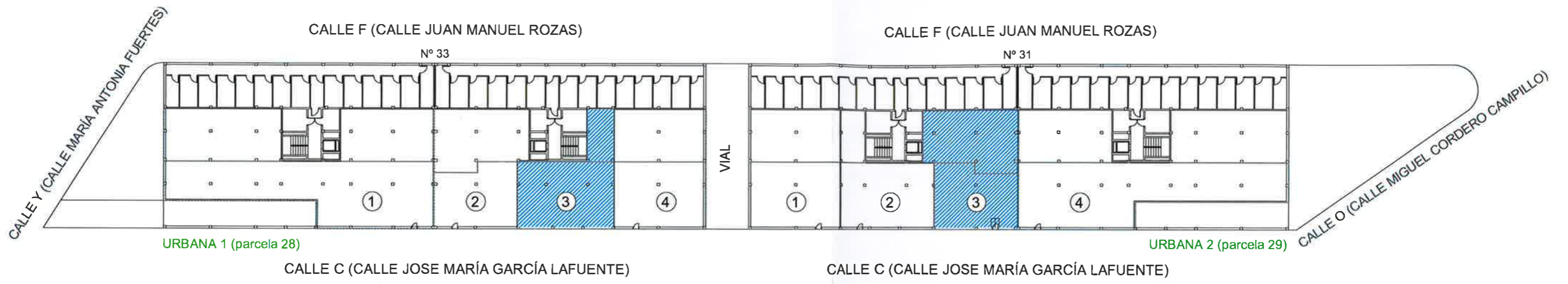
PLANO
1

DENOMINACIÓN
Situación

ESCALA
1:5000

FECHA
febrero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
Javier Ruiz García
JAVIER RUIZ GARCÍA



 LOCAL NO INCLUIDO EN EL CONCURSO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA DE LOS LOCALES 1, 2 Y 4 EN PLANTA BAJA, PARCELA 28 Y 29 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD, C/ JUAN MANUEL ROZAS Nº 31 Y 33

PLANO
2

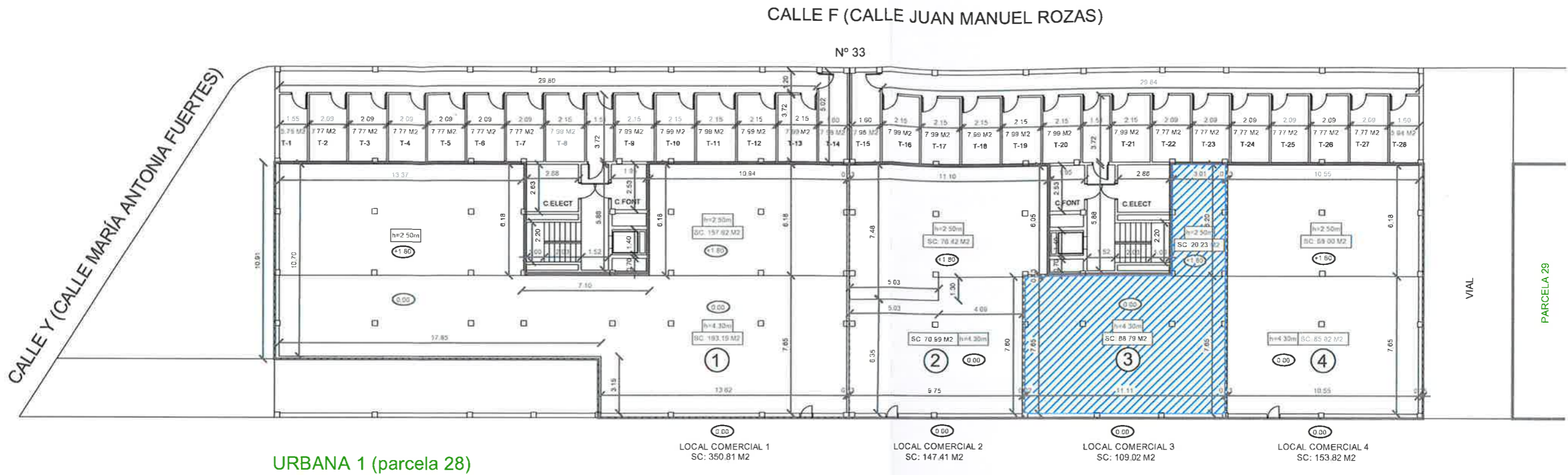
DENOMINACIÓN
Planta General de Locales Parcela 28 y 29

ESCALA
1:500

FECHA
febrero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

JAVIER RUIZ GARCÍA



LOCAL NO INCLUIDO EN EL CONCURSO

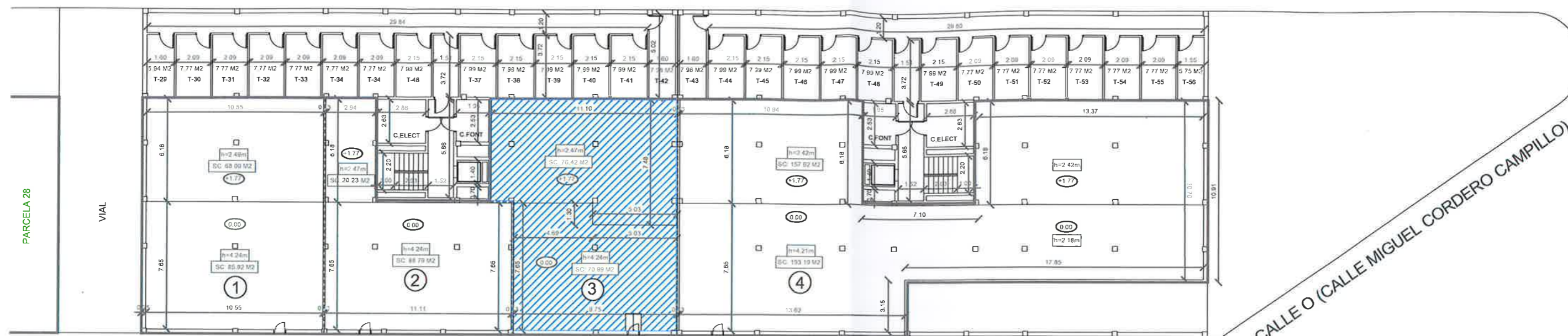
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA
DE LOS LOCALES 1, 2 Y 4 EN PLANTA BAJA, PARCELA 28 Y 29
DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD, C/ JUAN MANUEL ROZAS Nº 31 Y 33

PLANO	DENOMINACIÓN
3	Planta de Locales Parcela 28
ESCALA	EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
1:250	
FECHA	JAVIER RUÍZ GARCÍA
febrero 2016	

CALLE F (CALLE JUAN MANUEL ROZAS)

Nº 31



LOCAL COMERCIAL 1
SC: 153,82 M2

LOCAL COMERCIAL 2
SC: 109,02 M2

LOCAL COMERCIAL 3
SC: 147,41 M2

LOCAL COMERCIAL 4
SC: 350,81 M2

URBANA 2 (parcela 29)

CALLE C (CALLE JOSE MARÍA GARCÍA LAFUENTE)



LOCAL NO INCLUIDO EN EL CONCURSO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA DE LOS LOCALES 1, 2 Y 4 EN PLANTA BAJA, PARCELA 28 Y 29 DEL RESIDENCIAL UNIVERSIDAD, C/ JUAN MANUEL ROZAS Nº 31 Y 33

PLANO

4

DENOMINACIÓN

Planta de Locales Parcela 29

ESCALA

1:250

FECHA

febrero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

JAVIER RUIZ GARCÍA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, que ha de regir la adjudicación mediante procedimiento abierto de los contratos de arrendamiento para uso distinto a vivienda, de los locales número 1, 2 y 4 que tienen acceso por la C/ José María García Lafuente, s/n, y situados en la planta baja del edificio construido en la parcela 28 del Residencial Universidad (Juan Manuel Rozas, nº 33), y de los locales números 1, 2 y 4 que tienen acceso por la C/ José María García Lafuente, s/n, y situados en la planta baja del Edificio construido en la parcela 29 del Residencial Universidad (Juan Manuel Rozas, nº31), ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 5 de abril de 2016.

Cáceres, a 6 de abril de 2016
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Juan Miguel González Palacios