

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

PROCEDIMIENTO NEGOCIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE TITULARIDAD MUNICIPAL, SITO EN LA AVENIDA DE ALEMANIA N° 1, EDIFICIO "EL DESCUBRIMIENTO", PARA USO DISTINTO A VIVIENDA.-

Ayuntamiento de CACERES Área de de Urbanismo y Contratación/2014

Se procede a la redacción del Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir en el procedimiento NEGOCIADO para la adjudicación del contrato de arrendamiento del local de titularidad municipal, sito en la Avenida de Alemania nº 1, Edificio el "Descubrimiento", 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 procedimiento negociado.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.-

El objeto del contrato, es el arrendamiento del local de titularidad municipal, sito en la Avenida de Alemania nº 1, Edificio el "Descubrimiento", que se describe en la cláusula siguiente.

2.- BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

El bien objeto del presente contrato de arrendamiento es el que a continuación se reseña:

EL local se encuentra en suelo urbano consolidado, en el ámbito de la Norma Zonal 4.2; en planta baja del edificio El descubrimiento.

El bien, no se hallan comprendidos en ningún Plan de Ordenación, reforma o adaptación y NO son necesarios para la Entidad Local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.

El local es de forma rectangular, tiene una superficie construida de 40 m² y una superficie útil de 37,42 m². Se accede desde la Av. de Alemania y linda mirando desde dicha Avenida:

Frente: Av. de Alemania.

Fondo: local comercial.

Izquierda: Portal de Av. de Alemania, nº 1.

Derecha: Acceso al Centro Comercial.

El local se encuentra adaptado y en uso, por lo que no es preciso realizar ninguna obra de acondicionamiento de fachada, de reforma o mejora salvo las que decida el arrendatario que sean de escasa entidad y al servicio de la actividad a desarrollar que cuente con la autorización municipal.

El local se encuentre inscrito en la Finca 36365, Tomo 1704, Libro 649, Folio 211, Inscripción 1ª y 2ª.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD a la que habrá de destinarse el bien 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 del proyecto 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: el local se encuentra afectado por la Norma Zonal 4.2 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

- **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.

- **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*.

Descripción del local.-

Son los que se representan en la documentación gráfica que se acompaña.

Se incluye la acometida de los diferentes servicios urbanos existentes, que habrá de adaptar por el arrendatario a la que se requieren para su completo funcionamiento.

Definición de la solución adoptada

El uso al que se destine, así como los elementos técnicos que permiten desarrollar la actividad deberán reunir condiciones 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. Al mismo tiempo se han de establecer las condiciones para un eficaz funcionamiento y unas condiciones de máxima racionalidad de su uso y cumplimentando:

- Justificación del cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos y ordenanzas de aplicación
- Justificación a nivel de adaptación, 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.

Se verificará el cumplimiento de cualquier otra reglamentación vigente

ESTADO DE LOS INMUEBLES. Exigencias funcionales:

La forma es rectangular con una altura libre de 2.75 metros.

Cuadro de superficies

Superficies útiles: 37.42 m²

Superficies construidas: 40 m²

4.- OBRAS E INSTALACIONES A EJECUTAR POR EL ADJUDICATARIO EN EL BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

Serán de carácter menor sin alterar la configuración del local y las mínimas e imprescindibles para el ejercicio de la actividad y *que cuente con la autorización municipal.*

Las obras y actuaciones MÍNIMAS a realizar se presentarán con la oferta por el adjudicatario, con las modificaciones que, en su caso, pueda ordenar el Ayuntamiento y que se recojan en el documento definitivo que se presenten por el adjudicatario para la obtención de las licencias preceptivas o

comunicación previa según lo señalado en la cláusula siguiente en relación con la cláusula 12 y demás concordantes del pliego de cláusulas administrativas particulares.

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

A) PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACION PARA LA APERTURA DEL LOCAL:

El plazo de presentación de DOCUMENTACIÓN necesaria para la correspondiente apertura, será de UN MES contados desde la formalización del contrato de arrendamiento del local, señalado en la cláusula 2 del presente pliego.

B) PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- El plazo para el inicio de la ACTIVIDAD será de UN MES (31 días) contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia urbanística de obra y uso en su caso y comunicación previa

6.- VALORACIÓN DEL BIEN 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; **es la que a continuación se señala:**

LOCAL sito Avenida Alemania nº 1	Renta Base Mínima anual a satisfacer: Cuatro mil cuatrocientos ocho EUROS (4.408 €).
----------------------------------	---

La señalada valoración tienen el carácter de tipo de licitación mínimo, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorada 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 el local 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 local se establecerá conforme a lo señalado en la cláusula 5 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige este procedimiento negociado.

7.- PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El plazo que se estima conveniente a efectos del ejercicio de la actividad propuesta será de **DIEZ AÑOS**, contados desde el día en que venzan los **TRES MESES** siguientes a la formalización del contrato de arrendamiento del local; plazo este último en el que se considera potencialmente que el adjudicatario estará 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.

8.- 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 24 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, los siguientes **DOCUMENTOS**:

Documentación Técnica A.1. Diseño.

Se aportará CON MEMORIA TECNICA O ANTEPROYECTO UNA DESCRIPCION COMPLETA DE LA ACTIVIDAD, MEDIDAS CORRECTORAS Y OBRAS MENORES, EN SU CASO, QUE SE PROPONGAN *Toda la documentación GRÁFICA (a nivel de anteproyecto) y ESCRITA se presentará en formato DIN A3 a una cara con un máximo de 4 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 TECNICA** de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las mismas en función de la actividad a desarrollar.
- Desglose de las características funcionales y definición del uso de la actividad a desarrollar
- Justificación del cumplimiento de todos los parámetro urbanísticos y ordenanzas de aplicación
- Justificación del Código Técnico de la Edificación:
- Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.

- Descripción para el cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal
- *Se aportará memoria presupuestaria con el presupuesto de inversión desglosado en la adecuación del local.*

2. PLANOS:

- *Plantas TIPO: Usos y Superficies (1/100).*
- *alzados (1/100).*
- *Secciones longitudinal y transversal (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.

9.- 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 5 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 la proposición presentada en el procedimiento negociado de arrendamiento y desarrollado en el proyecto definitivo a presentar por el adjudicatario.

d) Con el compromiso de solicitar las autorizaciones correspondientes, en los plazos establecidos en la cláusula 5.A) del presente pliego.

e) Con el compromiso del **inicio de la actividad** correspondientes de la actuación que se pretende en los plazos establecidos en la cláusula 5.B) del presente pliego.

10.- 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:

La solución adoptada que proponga una correcta implantación del uso, adaptación a los espacios existentes, y con mejores medidas de cumplimiento de la reglamentación.

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 el local 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:

Oi-IL

-----X PM (Puntuación máxima: 80p.

OF- IL

Oi: Oferta que se valora.

IL: Canon mínimo arrendamiento.

OF: Mejor oferta

PM: Puntuación máxima

11.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.-

El plazo para la presentación de las proposiciones será el que se señale conforme a lo establecido en la cláusula 24. A del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el presente procedimiento negociado.

12.- VALOR DEL BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO A LOS EFECTOS DE FIANZAS Y GARANTIAS.-

- EL VALOR DEL LOCAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO Y DESCRITO EN LA CLÁUSULA 2 DEL PRESENTE PLIEGO ES DE SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (73.200€)

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO:

FDO.- JAVIER RUIZ GARCIA.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, que ha de regir la Adjudicación mediante procedimiento negociado del contrato de Arrendamiento para uso distinto a vivienda, del local de titularidad municipal, sito en la Av. de Alemania, número 1, del Edificio “El Descubrimiento”, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de enero de 2015.

Cáceres, a 15 de enero de 2015
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Manuel Aunión Segador