



PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Asunto:	ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA COMEDOR ESCOLAR DEL C.E.I.P. "LA SERRANICA" DE ASPE
Objeto:	Prescripciones Técnicas a considerar en la licitación del arrendamiento de un local para comedor escolar del CEIP "La Serranica" de Aspe.
Exp. Número:	SN
Solicitante:	Concejalía de Educación
Destinatario:	Concejalía de Educación Concejalía de Obras y Urbanismo Servicios Generales – Secretaría / Contratación

Antecedentes:

Con fecha 28 de noviembre de 2017, por la Concejalía de Educación de este Ayuntamiento se solicita la elaboración del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) para llevar a cabo la licitación del contrato de arrendamiento de un local para destinarlo a comedor del centro escolar "La Serranica" de Aspe, indicando las prestaciones mínimas y necesarias del local a considerar.

Con fecha 7 de diciembre, por esta Oficina Técnica se da traslado de las Prescripciones Técnicas propuestas, para su conformidad y supervisión por el Departamento de Patrimonio de este Ayuntamiento.

Con fecha 24 de enero de 2017, por el Departamento de Patrimonio de este Ayuntamiento, se traslada la conformidad con el documento remitido recomendándose la reestructuración del apartado J, de cara a facilitar la identificación de la documentación técnica a aportar en la licitación del contrato, distinguiéndola de la necesaria para la posterior puesta en uso.

Visto el anterior informe de fecha 7 de diciembre de 2017, y previa comprobación y toma de datos, se emite el siguiente:

Informe:

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA COMEDOR ESCOLAR DEL C.E.I.P. "LA SERRANICA" DE ASPE

A. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El local a arrendar deberá reunir los siguientes requisitos relativos a su situación y emplazamiento:

1. Estar situado en el casco urbano, en una zona de uso característico residencial.
2. Estar situado a una distancia máxima de 200 m a pie del CEIP "La Serranica".
3. Estar situado en planta baja con acceso desde la vía pública.
4. Que su fachada de acceso no recaiga a ninguna avenida principal (red primaria del sistema viario del Plan General), con la finalidad de evitar zonas de tráfico intenso.
5. Que en su itinerario de acceso desde el centro escolar, no resulte necesario atravesar ninguna avenida principal (red primaria) con la finalidad de evitar zonas de tráfico intenso.

NOTA: las distancias máximas señaladas podrán verificarse mediante herramientas informáticas tipo Google Maps o similares.

B. SUPERFICIE Y ALTURA LIBRE.

A la vista del programa de necesidades establecido y de las limitaciones consideradas respecto a los locales de reunión, la superficie útil del local y su altura libre interior deberá cumplir los siguientes parámetros:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Superficie mínima: | 115,0 m ² construidos |
| 2. Superficie útil mínima uso público (aseos y comedor) | 87,0 m ² útiles |
| 3. Altura libre interior mínima: | 2,50 m. |

NOTA: Superficie útil determinada a partir del aforo mínimo establecido en la Providencia de la Concejalía: 58 niños/as.

C. ENTORNO URBANO.

A la vista del programa de necesidades y de los requisitos técnicos establecidos, el entorno urbano del local a arrendar deberá reunir las siguientes características:

1. Ancho mínimo de la acera frente al local: 1,20 m (practicable).
2. Contar con itinerario practicable hasta la acera de acceso al local (pasos de peatones con rebajes existentes), habiéndose adaptado por el Ayuntamiento el entorno del centro escolar como origen del itinerario.

D. CONDICIONES DE ACCESO.

Atendiendo al aforo mínimo establecido, el local deberá contar con al menos dos salidas a espacio exterior seguro, y disponer de un hueco de acceso con itinerario adaptado.

E. INSTALACIONES.

El local a arrendar deberá disponer de las siguientes instalaciones generales:

1. Acometida eléctrica con contador independiente.
2. Acometida de abastecimiento de agua potable con contador de agua independiente.
3. Acometida a la red de saneamiento general (directa o a través de la red general del edificio).
4. Instalación de climatización (aire acondicionado).
5. Preinstalación de salida de humos.

F. DOTACIONES.

El local a arrendar deberá disponer de las siguientes dotaciones:

1. Zona de almacén y/o despensa.
2. Espacio de reserva para la instalación de electrodomésticos (frigorífico, lavavajillas, etc.)
3. Dos aseos existentes, al menos uno de ellos adaptado a las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa aplicable.

G. OTRAS CARACTERÍSTICAS.

Conforme a las condiciones funcionales establecidas, el local a arrendar deberá reunir las siguientes características:

1. Antigüedad inferior a 50 años, o con informe de evaluación de edificio favorable (IEE).
2. Dispondrá de acabados interiores básicos: pavimento, falso techo y pintura interior.

H. PRECIO DE LICITACIÓN.

A la vista de los datos obtenidos del estudio de mercado realizado, atendiendo a los diferentes emplazamientos posibles, derivados de las condiciones de situación y emplazamiento señaladas, así como al coste de las posibles obras de adecuación, y de los trabajos de redacción y dirección de la documentación técnica exigida, se establece un presupuesto máximo de licitación de **850 euros/mes, IVA incluido**, con independencia de la superficie del local ofertado.

I. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato serán, por orden decreciente de importancia y con la ponderación que se les atribuye, son los siguientes:

A. Oferta Económica (80 puntos).

Se ponderará hasta un máximo de **80 puntos**, otorgándole la máxima puntuación a la mayor baja ofertada, aplicando la siguiente fórmula:

$$PBEi = 80 \times BEi / MBE.$$

Siendo,

PBEi = Puntos por baja económica de la oferta i

BEi = Baja de la oferta i, en porcentaje.

MBE = Mayor Baja económica de entre todas las ofertadas, en porcentaje.

B. Localización (20 puntos).

Mejoras en la localización (hasta 20 puntos): Obtendrá la máxima puntuación el local más próximo al centro escolar; en los restantes locales, la puntuación disminuirá proporcionalmente al aumento de la distancia del local al centro escolar, otorgando 0 puntos a la que se encuentra a la distancia máxima establecida (200 m), conforme a la siguiente expresión:

$$LOC = 20 \times (DM - DLi / DM - DLm)$$

Donde,

LOC: Puntuación por localización.

DM: distancia máxima al centro escolar establecida = 200 m.

DLi: Distancia del local al centro escolar

DLm: Distancia mínima del local más próximo al centro escolar.

J. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR

- Plano acotado de local, a escala 1:100. Se incluirán las características de la acera (ancho, elementos existentes: arbolado, farolas, etc.).
- Ficha descriptiva de catastro o cualquier otro documento que acredite la antigüedad del inmueble.
- Fotografías a color del interior del local: aseos y acabados.
- Fotografías a color del exterior y del entorno urbano inmueble: hueco de acceso, huecos de iluminación existentes, acera existente frente al local.

K. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA SU PUESTA EN USO.

En caso de resultar necesarias obras de adecuación:

- Proyecto técnico de adecuación de local, que contemplará la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación (proyecto de actividad), así como la descripción y valoración de las obras de reforma o adecuación necesarias (proyecto de obras), que deberán proyectarse y dirigirse por técnico con la titulación habilitante de arquitecto, atendiendo al uso del local previsto (docente), y a las condiciones establecidas en los artículos 2.1.a y 10.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

En caso de no precisar obras de adecuación:

- Proyecto de actividad de local, que contemplará la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación, que deberán redactarse y certificarse por técnico competente.
- Certificación técnica visada. Certificación general de las instalaciones en las que se especifique la conformidad con el proyecto y las modificaciones posteriores, acompañada de los planos del estado final de las mismas.

Dicha documentación (proyecto de actividad y certificación), podrá sustituirse por la acreditación de la disponibilidad de licencia de apertura para actividad equivalente, acompañada de certificado técnico visado, acreditativo de que la actividad no ha sufrido modificaciones sustanciales, manteniéndose las medidas correctoras y de protección contra incendios en condiciones de funcionamiento, y justificando que la superficie de la actividad no ha variado, con la finalidad de posibilitar el cambio de la titularidad.

CONDICIONES PARA SU POSTERIOR PUESTA EN USO.

En caso de precisar obras de adecuación:

Una vez ejecutadas las obras de adecuación, que deberán llevarse a cabo en el plazo máximo de UN MES desde su autorización, mediante la concesión de la correspondiente licencia o mediante declaración responsable de su titular, en función del alcance y finalidad de las obras, el propietario deberá aportar el correspondiente certificado final de obra visado por el colegio profesional, conforme al proyecto de reforma presentado, acompañado de la certificación general visada de las instalaciones, conforme al proyecto de actividad aportado.

En caso de no precisar obras de adecuación:

Será suficiente la aportación de la certificación técnica general visada, conforme al proyecto de actividad presentado, o la acreditación de disponibilidad de licencia de actividad equivalente acompañada de certificado técnico visado, acreditativo de que la actividad no ha sufrido modificaciones sustanciales, manteniéndose las medidas correctoras y de protección contra incendios en condiciones de funcionamiento, y justificando que la superficie de la actividad no ha variado, con la finalidad de posibilitar el cambio de la titularidad.

Autorizaciones sectoriales

Con independencia de las prescripciones técnicas establecidas, la posterior puesta en uso del local como comedor escolar, requerirá las correspondientes autorizaciones de la Consellería de Educación, conforme a la normativa sectorial establecida.

Lo que se establece a los efectos oportunos, sin perjuicio del resto de consideraciones jurídicas y/o administrativas que puedan establecerse al respecto, con especial referencia a las gestiones o acuerdos necesarios para la posterior prestación del servicio por la Consellería de Educación.

En Aspe, a 24 de enero de 2018
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Luis Gaona Urdiales