



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 31 de enero de 2017, por la Concejalía de Educación de este Ayuntamiento se remite el programa de necesidades a considerar en el arrendamiento de un local para destinarlo a comedor del centro escolar "La Serranica" de Aspe, añadiéndose con esa misma fecha como requisito de emplazamiento a los establecidos anteriormente, que no recaiga a ninguna avenida principal, con la finalidad de mejorar las condiciones de seguridad del itinerario desde el centro escolar.

Con fecha 6 de marzo de 2017, por la Concejalía de Obras y Urbanismo de este Ayuntamiento se solicita la redacción del correspondiente informe técnico relativo a las prescripciones técnicas a considerar en la licitación de dicho arrendamiento.

Con fecha 10 de mayo de 2017, por la Concejalía de Patrimonio de este Ayuntamiento, se revisan las prestaciones mínimas y necesidades del local, estableciéndose la obligación de justificar la adecuación a la normativa técnica establecida para el uso pretendido mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico, así como ejecución de las obras precisas de adecuación, en un plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato de arrendamiento.

Con fecha 16 de mayo de 2017, por esta Oficina Técnica se establecen las prescripciones técnicas a considerar en la licitación de referencia.

Con fecha 22 de mayo de 2017, a petición de la Secretaría de este Ayuntamiento, por esta Oficina Técnica se emite informe relativo al ámbito geográfico propuesto para identificación de posibles locales que cumplan las condiciones de situación y emplazamiento establecidas por la Concejalía de Educación.

Con fecha 20 de junio de 2017, por la Secretaría de este Ayuntamiento, se solicita subsanación de error material observado en las prescripciones técnicas establecidas, relativas a la valoración del criterio de localización.

Revisado el contenido de las prescripciones técnicas establecidas, y previa comprobación y toma de datos, se emite el siguiente:

Informe:

El error material observado hace referencia al elemento desde el que se calculará la distancia, debiendo corregirse la expresión "distancia del local a un parque" recogida en el informe de fecha 16 de mayo de 2017, por la expresión "distancia del local al centro escolar", siendo por tanto las prescripciones técnicas a considerar, las siguientes:

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).
5. Que en su itinerario de acceso 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 m2 construidos |
| 2. Superficie útil mínima: | 110,0 m2 útiles |
| 3. Espacio diáfano libre de pilares: | 73 m2 |
| 4. Altura libre interior mínima: | 2,50 m. |

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).

NOTA: se exime de la exigencia de contar con itinerario practicable hasta la acera de acceso al local (pasos de peatones con rebajes existentes), al carecer el propio centro escolar origen del itinerario, resultando necesario, no obstante, que dicho itinerario se adapte por el Ayuntamiento de Aspe, con carácter previo a la puesta en uso del comedor escolar, atendiendo a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

D. CONDICIONES DE ACCESO.

El local deberá disponer de un hueco de acceso con un desnivel máximo respecto a la acera o espacio exterior de 12 cm, o disponer de un itinerario practicable con una pendiente máxima de 10% para longitudes inferiores a 3 m.

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. Salida de humos.

F. DOTACIONES.

El local a arrendar deberá disponer de las siguientes dotaciones:

1. Zona de almacén y/o despensa.
2. Cocina.
3. Dos aseos existentes adaptados, o con posibilidad de adaptarlos a las condiciones de accesibilidad, mediante la ejecución de obras de reforma o ampliación.

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 **800 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:

$$PBE_i = 80 \times BE_i / MBE.$$

Siendo,

PBE_i = Puntos por baja económica de la oferta i

BE_i = 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:

$$LOC = 20 \times (DM - DL_i / DM - DL_m)$$

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, incluyendo los elementos estructurales interiores y la distribución interior, grafiando los espacios diáfanos libre de pilares requeridos en el apartado relativo a las DOTACIONES. (73 m²). 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.
- 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).

CONDICIONES PARA SU POSTERIOR PUESTA EN USO.

Obras de adecuación de local.

Sin perjuicio de las prescripciones técnicas establecidas, la posterior puesta en uso del local como comedor escolar, requerirá la aportación por el propietario de la correspondiente certificación técnica de las características del local, debiendo obtenerse las correspondientes autorizaciones sectoriales, con especial referencia a las establecidas por la Conselleria de Educación al respecto; así como la previa ejecución de las correspondientes obras de reforma o adecuación, en su caso, incluyendo el desarrollo de los trabajos de dirección de obra, dirección de la ejecución y coordinación de seguridad y salud, que deberán llevarse a cabo en el plazo máximo de UN MES desde a la formalización del contrato de arrendamiento.

Obras de adecuación del entorno urbano.

Del mismo modo, la puesta en uso del local como comedor escolar, requiere la adecuación municipal del entorno urbano que constituya el itinerario entre el centro escolar y el comedor, considerándose necesario de igual modo la redacción y dirección del correspondiente proyecto técnico, así como la posterior dirección de obra y coordinación de seguridad y salud de las mismas, debiendo finalizarse dichas obras con carácter previo a su puesta en uso.

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 20 de junio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado digitalmente por LUIS FERNANDO[GAONA]URDIALES
Nombre de reconocimiento (DN): cn=LUIS FERNANDO[GAONA]
URDIALES, serialNumber=22141766B, givenName=LUIS
FERNANDO, sn=GAONA URDIALES, title=ARQUITECTO
MUNICIPAL, ou=TERRITORIO, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO
DE EMPLEADO PUBLICO, o=AYUNTAMIENTO DE ASPE, c=ES
Fecha: 2017.06.20 09:53:35 +02'00'

Fdo: Luis Gaona Urdiales