



## PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Asunto:	<b>ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA NUEVO CLUB DE CONVIVENCIA MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD</b>
Objeto:	<b>Prescripciones Técnicas a considerar en la licitación del arrendamiento de local para Nuevo Club de Convivencia Municipal de la Tercera Edad de Aspe.</b>
Exp. Número:	<b>G-4-120-2013</b>
Solicitante:	<b>Servicios Generales – Secretaría</b>
Destinatario:	<b>Servicios Generales – Secretaría / Contratación</b>

### **Antecedentes:**

Con fecha 24 de abril de 2014, se emite informe por los Servicios Sociales de este Ayuntamiento, relativo a las necesidades funcionales a considerar en el arrendamiento de un nuevo local.

Con fecha 25 de abril de 2014, se emite informe técnico por esta Oficina Técnica Municipal, relativo a la idoneidad del local ocupado temporalmente y su adecuación al precio de mercado.

Con fecha 29 de abril de 2014, a la vista de los anteriores informes, y a petición de los Servicios Generales de este Ayuntamiento, por esta Oficina Técnica Municipal se establecen las PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA NUEVO CLUB DE CONVIVENCIA MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD DE ASPE.

Con fecha 7 de mayo de 2014, por los Servicios Generales de este Ayuntamiento, se solicita que se completen las prescripciones técnicas elaboradas, incorporando varios criterios de adjudicación atendiendo al procedimiento establecido: concurso.

Con fecha 13 de mayo de 2014, por esta Oficina Técnica se propone establecer determinados criterios de adjudicación, atendiendo a los requisitos funcionales y técnicos establecidos, para su consideración, proponiéndose de igual modo su orden de importancia y la ponderación atribuida.

A petición de los Servicios Generales, y revisada la finalidad de las mejoras y la ponderación propuesta, atendiendo a los objetivos trasladados desde la Concejalía de Servicios Sociales, y previa comprobación y toma de datos, se establecen las siguientes:

## PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA NUEVO CLUB DE CONVIVENCIA MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD 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 1.000 m a pie del Centro Social de la Casa Cisco y del Centro de Mayores de la Calle Santander de Aspe.
3. Situado en planta baja con acceso directo o indirecto desde la vía pública.
4. Encontrarse a una distancia máxima de 100 m a pie respecto a una de las siguientes zonas verdes:
  - Parque Cronista Juan Pedro Asencio. (Avda. Padre Ismael).
  - Parque Alcalde Miguel Iborra (Avda. Gran Capitán).
  - Parque Municipal La Coca (calle Badajoz).

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 útil mínima: 280,0 m<sup>2</sup>.
2. Superficie útil máxima propuesta: 470,0 m<sup>2</sup>.
3. 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: 1,50 m.
2. Existencia de itinerario practicable hasta la acera de acceso al local (pasos de peatones con rebajes existentes).
3. Existencia frente a local de banda de aparcamiento en la vía pública.
4. Acceso NO recayente al viario principal existente, establecido en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana.

- Avda. Navarra - Avda. Constitución - Calle S. José - Calle S. Pedro.
- Calle Castelar - Avda. de Elche - Avda. Orihuela - Avda. Tres de Agosto.
- Calle Ramón y Cajal - Calle Vereda - Calle Colón.
- Avda. Juan Carlos I - Avda. Pintor Pastor Calpena - Calle Antonio Ayala.
- Ronda Alcalde Ramón Berenguer.

#### 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).

#### F. DOTACIONES.

El local a arrendar deberá disponer de las siguientes dotaciones:

1. Un espacio diáfano de 60 m<sup>2</sup> libre de pilares (sala de juegos para 40 personas sentadas)
2. Un espacio diáfano de 80 m<sup>2</sup> libre de pilares (sala de usos múltiples para 80 personas)
3. Dos aseos existentes con posibilidad de adaptarlos a las condiciones de accesibilidad (ampliables hasta una superficie total de 16 m<sup>2</sup> incluyendo zonas comunes de acceso).
4. Iluminación natural, con una superficie mínima de huecos de iluminación exterior del 15% de la superficie útil del local.

#### G. OTRAS CARACTERÍSTICAS.

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

1. Antigüedad inferior a 10 años.
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, y conforme a las limitaciones presupuestarias establecidas, se establece un presupuesto máximo de licitación de **1.694 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 (55 puntos).

Se ponderará hasta un máximo de **55 puntos**, otorgándole la máxima puntuación a la mayor baja ofertada, aplicando la siguiente fórmula:

$$PBEi = 55 \times BEi / MBE.$$

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, Características funcionales y de accesibilidad (45 puntos).

Se ponderará hasta un máximo de **45 puntos**, aquellas ofertas que mejoren las condiciones de localización exigidas y/o contemplen la mejora de las características funcionales y de accesibilidad del local, relacionadas con la finalidad y uso previsto del citado inmueble, sin coste para el Ayuntamiento, y con el siguiente desglose:

- **Mejoras en la localización (hasta 15 puntos):** relacionadas con la proximidad a la zona verde y a los centros sociales existentes:
  - **PZV: Proximidad a zona verde (hasta 10 puntos).** Obtendrá la máxima puntuación el local más próximo a un parque; en los restantes locales, la puntuación disminuirá proporcionalmente al aumento de la distancia del local a un parque, otorgando 0 puntos a la que se encuentra a la distancia máxima establecida (100 m), conforme a la siguiente expresión:

$$PZVi = 10 \times (DM-DLi/DM-DLm)$$

Donde,

DM: distancia máxima a zona verde establecida = 100 m.

DLi: Distancia del local a zona verde.

DLm: Distancia mínima del local más próximo a zona verde.

- **PCS: Proximidad a centro social (hasta 5 puntos).** Se procederá del mismo modo que en el apartado anterior, puntuando la menor distancia respecto a cada uno de los dos centros sociales identificados en los criterios funcionales, otorgando la máxima puntuación respecto a cada centro al local que se encuentre más próximo y 0 puntos a la distancia máxima establecida (1.000 m), conforme a la siguiente expresión:

$$PCSi = PCS(\text{Cisco})i + PCS(\text{Santander})i$$

Siendo,

$$PCS(\text{Cisco}) i = 2,5 \times (DM - DLi \text{ Cisco} / DM - DLm \text{ Cisco})$$

$$PCS(\text{Santander}) i = 2,5 \times (DM - DLi \text{ Santander} / DM - DLm \text{ Santander})$$

Donde,

DM = Distancia máxima a centro social establecida = 1.000 m.

DLi Cisco = Distancia del local respecto al centro social Casa Cisco.

DLi Santander = Distancia del local respecto al centro de la C/Santander.

DLm Cisco = Distancia del local más próximo al centro Casa Cisco.

DLm Santander = Distancia del local más próximo a centro C/ Santander.

- **Mejoras funcionales (hasta 20 puntos):** Aquéllas que faciliten las condiciones de uso del local, conforme al programa de necesidades definido.
  - Hasta 10 puntos. En mejoras en el mobiliario interior para la dotación del mobiliario de oficina de la Oficina de Atención prevista, así como para el puesto de lectura: sillones de lectura y librería.
  - Hasta 10 puntos. En dotación de equipamiento informático y/o audiovisual, para sala de televisión y los puestos informáticos previstos.
- **Mejoras en accesibilidad (hasta 10 puntos):** Aquéllas que faciliten las condiciones de accesibilidad del local, relativas al equipamiento y medios auxiliares necesarios, tales como barras de apoyo, mecanismos y accesorios de los aseos.

Todas las mejoras ofertadas deberán presentarse perfectamente descritas y valoradas económicamente (a excepción de las mejoras en la localización), atendiendo a los correspondientes precios unitarios, o a través de los precios de mercado. En el caso de que la valoración efectuada sea muy dispar con los precios de mercado, dichas mejoras no serán tenidas en cuenta a efectos de valoración, y en ningún caso se procederá a su inclusión en el documento contractual.

La baremación de la puntuación asignada en cada uno de los apartados anteriores, se realizará proporcionalmente al importe económico de las mejoras ofertadas para tal fin, asignando la máxima puntuación a la de mayor importe.

La entrega del mobiliario y equipamiento ofertado se realizará en el plazo máximo de UN MES desde la formalización del contrato.

#### 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. (60 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup>). 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 y existencia de rebajes peatonales en el entorno.

Lo que se establece a los efectos oportunos, sin perjuicio del resto de consideraciones jurídicas y/o administrativas que puedan establecerse al respecto.

En Aspe, a 14 de mayo de 2014.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo: Luis Gaona Urdiales

Fdo: Gracia Enguix Gadea

**LOCAL PARA CLUB DE CONVIVENCIA MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD.  
CUADRO RESUMEN: REQUISITOS TÉCNICOS Y FUNCIONALES ESTABLECIDOS.**

<b>A</b>	<b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>	<b>Observaciones</b>	
A.1	En casco urbano de uso residencial:	<input type="checkbox"/>	Sí
	Distancia a pie al:		
A.2.1	Centro Social Casa Cisco (Avda. Constitución, 42):	m	(Máx. 1.000 m)
A.2.2	Centro de Mayores de la Calle Santander, 4.	m	(Máx. 1.000 m)
A.3	Situado en planta baja:	<input type="checkbox"/>	Sí
	Acceso directo (fachada recayente a vía público):	<input type="checkbox"/>	
	Acceso indirecto (a través del espacio libre de parcela):	<input type="checkbox"/>	
A.4	Zona verde próxima:		
	Parque Cronista Juan Pedro Asencio (Av. Padre Ismael)	<input type="checkbox"/>	
	Parque Alcalde Miguel Iborra (Avda. Gran Capitán)	<input type="checkbox"/>	
	Parque Municipal La Coca (calle Badajoz)	<input type="checkbox"/>	
	Distancia a pie a la zona verde señalada:	m	(Máx. 100 m)
<b>B</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL Y ALTURA LIBRE</b>		
B.1	Superficie útil:	m <sup>2</sup>	(Mín. 280 m <sup>2</sup> ) (Máx. 470 m <sup>2</sup> )
B.2	Altura libre interior:	m	(Mín. 2,50 m)
<b>C</b>	<b>ENTORNO URBANO</b>		
C.1	Ancho de la acera existente frente al local:	m	(Mín. 1,50 m)
C.2	Itinerario accesible hasta la acera (rebajes peatonales):	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver fotos
C.3	Banda de aparcamiento frente al local:	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver fotos
C.4	Acceso no recayente a viario principal:	<input type="checkbox"/>	Sí
<b>D</b>	<b>CONDICIONES DE ACCESO</b>		
D.1	Desnivel respecto a la rasante de la acera:	cm	(Máx. 12 cm)
D.2	Pendiente de la rampa de acceso (si existe):	%	(Máx. 10%/3 m)
<b>E</b>	<b>INSTALACIONES</b>		
E.1	Acometida eléctrica con contador independiente:	<input type="checkbox"/>	Sí
E.2	Acometida de agua potable con contador independiente:	<input type="checkbox"/>	Sí
E.3	Acometida a la red de saneamiento general:	<input type="checkbox"/>	Sí
<b>F</b>	<b>DOTACIONES</b>		
F.1	Espacio diáfano libre de pilares de 60 m <sup>2</sup> (sala de juegos):	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver plano
F.2	Espacio diáfano libre de pilares de 80 m <sup>2</sup> (usos múltiples):	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver plano
F.3	2 Aseos existentes ampliables hasta 16 m <sup>2</sup> total:	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver plano
F.4	Superficie de los huecos de iluminación exterior:	m <sup>2</sup>	(Mín.15%S.útil)
<b>G</b>	<b>OTRAS CARACTERÍSTICAS</b>		
G.1	Antigüedad inferior a 10 años:	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver ficha
G.2	Con acabados interiores (pavimento, falso techo, pintado):	<input type="checkbox"/>	Sí *Ver fotos

\* A aportar por el propietario junto al resto de la documentación técnica establecida.