



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA
DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCUR-
SO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR,
MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y
PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL
INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13
(S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE
EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO,
(COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)**

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

INDICE:

TÍTULO I. ANTECEDENTES Y OBJETO	3
CLÁUSULA 1ª. ANTECEDENTES	3
CLÁUSULA 2ª. OBJETO.	3
TÍTULO II. REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO	4
CLÁUSULA 3ª. DISPOSICIONES GENERALES.	4
CLÁUSULA 4ª. VARIANTES.	5
CLÁUSULA 5ª. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROYECTO BÁSICO.	5
CLÁUSULA 6ª. PROGRAMA MÍNIMO DE NECESIDADES.	5
CLÁUSULA 7ª. SITUACIÓN Y SUPERFICIES DE LOS SOLARES.	6
1.- CONDICIONES DE USO.	7
2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	7
3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.	7
TÍTULO III. PROYECTO DE EJECUCIÓN	8
CLÁUSULA 8ª. CRITERIOS FUNCIONALES.	8
CLÁUSULA 9ª. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS.	8
CLÁUSULA 10ª. CRITERIOS AMBIENTALES.	9
CLÁUSULA 11ª. ANEXOS DEL PROYECTO	9
CLÁUSULA 12ª. APROBACIÓN DEL PROYECTO	10
TÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LA OBRA	11
CLÁUSULA 13ª. SERVICIOS AFECTADOS	11
CLÁUSULA 14ª. PUBLICIDAD	11
CLÁUSULA 15ª. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN.	11
CLÁUSULA 16ª. INICIACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	11
CLÁUSULA 17ª. ABANDONO DE OBRAS.	11
CLÁUSULA 18ª. PUESTA EN SERVICIO	12
CLÁUSULA 19ª. SANCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	12
TÍTULO V. MANTENIMIENTO	12
CLÁUSULA 20ª. ESTRUCTURAS.	12
CLÁUSULA 21ª. CERRAMIENTOS	13
CLÁUSULA 22ª. PARTICIONES INTERIORES.	13
CLÁUSULA 23ª. VIDRIO.	13
CLÁUSULA 24ª. CARPINTERIA.	13
CLÁUSULA 25ª. REVESTIMIENTOS INTERIORES.	14
CLÁUSULA 26ª. PINTURAS.	14
CLÁUSULA 27ª. PAVIMENTOS.	15
CLÁUSULA 28ª. PROTECCIONES.	15
CLÁUSULA 29ª. BASURAS.	15
CLÁUSULA 30ª. INSTALACIONES DE FONTANERIA.	16
CLÁUSULA 31ª. INSTALACIONES AUDIOVISUALES.	16
CLÁUSULA 32ª. INSTALACIONES DE EVACUACION.	16
CLÁUSULA 33ª. INSTALACION DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.	17
CLÁUSULA 34ª. INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACION.	17
CLÁUSULA 35ª. INSTALACION DE ELECTRICIDAD.	18
CLÁUSULA 36ª. INSTALACION DE ALUMBRADO.	18
CLÁUSULA 37ª. INSTALACION DE SANEAMIENTO.	18

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

TÍTULO I. ANTECEDENTES Y OBJETO

CLÁUSULA 1ª. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Albox tiene la necesidad creciente de poder facilitar el acceso de los ciudadanos a unos servicios geriátricos de calidad, y en un entorno que facilite el desarrollo de las actividades diarias de los usuarios en unas instalaciones de calidad y adaptadas a las necesidades especiales de los mismos.

Al no disponer de medios económicos el Ayuntamiento de Albox para poder acometer y gestionar dichas instalaciones, se plantea un concurso que englobe tanto la redacción de proyectos, construcción de la obra como la posterior explotación los servicios.

CLÁUSULA 2ª. OBJETO.

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas es establecer los criterios mínimos de carácter técnico que han de regir las actuaciones en el marco del concurso público, y más concretamente en la redacción de proyectos, construcción y posterior explotación, de un Centro Gerontológico de Residencia en el municipio de Albox.

En consecuencia, las actuaciones que se regulan en el presente pliego son las siguientes:

- a) Las relativas a la redacción del Proyecto Básico
- b) Las relativas a las condiciones de ejecución de las obras
- c) Las relativas al mantenimiento de las obras
- d) Las relativas a la gestión y explotación del servicio

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

TÍTULO II. REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO

CLÁUSULA 3ª. DISPOSICIONES GENERALES.

- 3.1. Los licitadores deberán incluir en sus propuestas documentación técnica a nivel de Proyecto Básico del Centro Gerontológico de Residencia, suscrito por técnicos competentes.
- 3.2. Las unidades de obra de dicho proyecto habrán de reunir una serie de características y calidades para alcanzar un grado de funcionalidad adecuado, para lo cual se tendrá en cuenta criterios de índole funcional, ambiental, constructivo, de seguridad, de mantenimiento, de gestión y económico.
- 3.3. Los criterios compositivos y estéticos del diseño serán de libre decisión del proyectista sin menoscabo de los restantes criterios.
- 3.4. Se cuidará la integración en el entorno.
- 3.5. Estará resuelta la accesibilidad de personas con movilidad reducida desde el exterior, en el acceso y en los recorridos horizontales o verticales, sin barreras arquitectónicas y con la disposición de las instalaciones y ayudas técnicas necesarias para obtener un nivel adaptado de accesibilidad, conforme con la legislación vigente de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.
- 3.6. Las cubiertas, fachadas y cerramientos tendrán aislamiento térmico y se evitarán las condensaciones y puentes térmicos, se observará el cumplimiento de la vigente Norma de condiciones térmicas de los edificios.
- 3.7. Se tendrá en cuenta en el diseño un consumo energético eficiente y limitado, así como la utilización de energías renovables.
- 3.8. Deberá considerarse un uso racional del agua reduciendo su consumo mediante los medios y soluciones técnicas necesarias.
- 3.9. Se impedirá la emisión de materias contaminantes al aire o a las aguas.
- 3.10. Se contemplará la separación de residuos, así como el reciclaje de los mismos.
- 3.11. Los elementos constructivos y las instalaciones de los edificios serán duraderos y su coste de conservación y mantenimiento será mínimo.
- 3.12. Se observará el cumplimiento de las Normas obligatorias relativas a la Edificación y a las Instalaciones y sus correspondientes Reglamentos.
- 3.13. Cumplirán la normativa higiénico-sanitaria de piscinas de uso público que le sea de aplicación ya sea Autonómica y/o Municipal.

El Ayuntamiento de Albox valorará positivamente las instalaciones funcionales, de fácil mantenimiento y conservación, tanto en la edificación como en las diferentes instalaciones con las que se dotará la instalación, por lo que deberá tenerse en cuenta concepciones volumétricas claras y sencillas.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 4ª. VARIANTES.

- 4.1. Se admitirán aquellas que mejoren las prestaciones de servicios directamente relacionadas con el objeto del contrato.
- 4.2. Se admitirán aumentos de dimensiones, superficies y/o volúmenes con respecto a los definidos en el anteproyecto, si bien deberán tenerse en cuenta los condicionantes de la parcela en la que se ubiquen, y cualquier otro aspecto que no lo aconsejase. En ningún caso, se podrá vulnerar la normativa urbanística vigente aplicable a dicha parcela.
- 4.3. En la propuesta que se realice no se podrán disminuir:
 - 4.3.1. Las necesidades exigidas para el obligado cumplimiento de cualquier tipo de normativa exigible para la construcción, desarrollo de la actividad y explotación de la instalación a que se refiere el presente pliego.

CLÁUSULA 5ª. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROYECTO BÁSICO.

- 5.1. El proyecto básico se compondrá de:
 - 5.1.1. **Memoria descriptiva de las obras.**
 - 5.1.2. **Plano de situación y emplazamiento** con accesos a la instalación.
 - 5.1.3. **Planos** necesarios para la completa definición de las obras proyectadas.
 - 5.1.4. **Descripción de los principales materiales.**
 - 5.1.5. **Plan de obra** propuesto y plazo de ejecución.
 - 5.1.6. **Presupuesto** aproximado, según la normativa vigente.

CLÁUSULA 6ª. PROGRAMA MÍNIMO DE NECESIDADES.

El programa de necesidades mínimas se ajustará a las mismas determinaciones definidas para el Anteproyecto, y a las que se deriven de la aprobación de este último en el acto de adjudicación del Concurso, debiendo detallarse con mayor precisión y escala conforme a las especificaciones mínimas requeridas para la redacción de este tipo de proyectos, según los Criterios de Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, y a las de la Orden de 28 de julio de 2000, conjunta de la Consejerías de la Presidencia y de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía. Así como los recogidos en Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

a) Urbanización

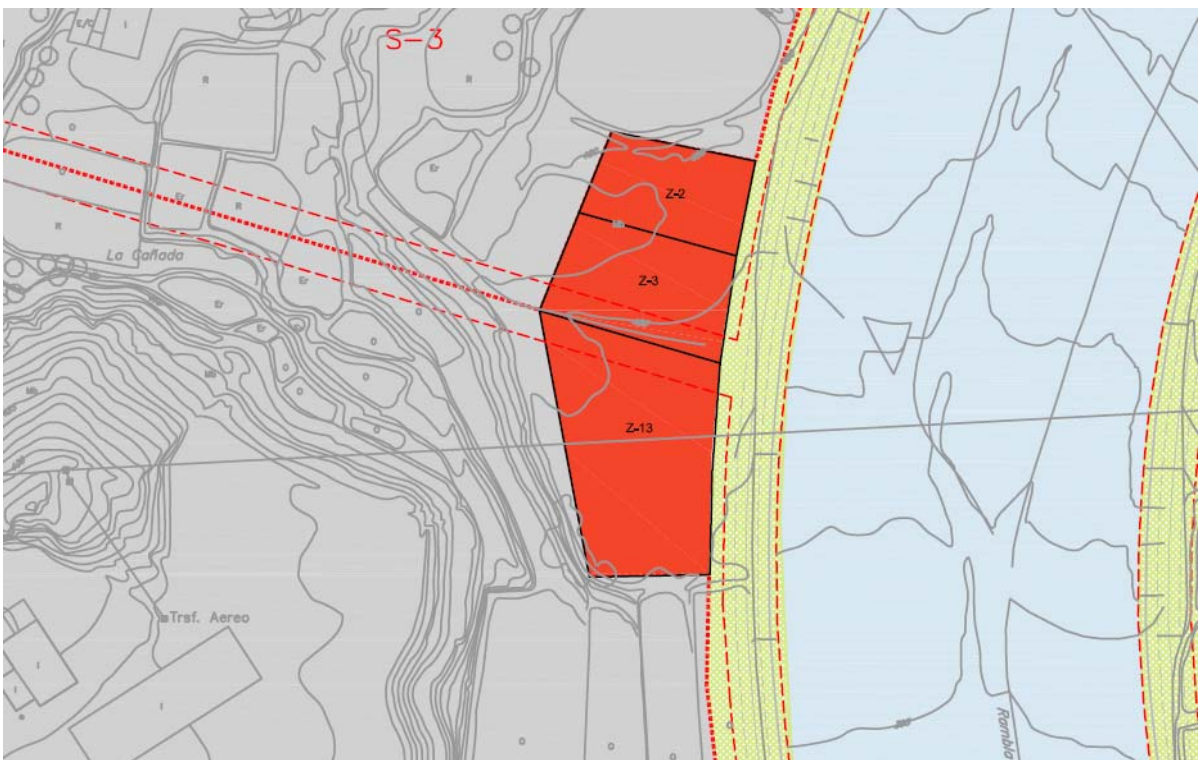
El proyecto se completará con los cerramientos, zonas verdes y viales necesarios para poder desarrollar una adecuada gestión de la instalación.

Las infraestructuras de servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telefonía, así como la ejecución de los dos viales que dan acceso y conforman la parcela deberán ejecutarse a cargo del adjudicatario, y serán objeto de anexo de urbanización al proyecto de construcción de la edificación.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLÓGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 7ª. SITUACIÓN Y SUPERFICIES DE LOS SOLARES.

7.1. Plano de situación de la parcela.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

7.2. Superficie de la parcela.

La superficie bruta total de la parcela es de 2.987,00 m².

La superficie total de la parcela de equipamiento es de 2.365,00 m².

7.3. Determinaciones específicas y de aplicación.

La ordenación de volúmenes de la edificación se ajustara a las siguientes condiciones urbanísticas:

1.- CONDICIONES DE USO.

Equipamiento asistencial-sanitario. Hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios residencias, etc.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Será del 60 % como máximo.

ALTURA MÁXIMA.

Será de 3 plantas.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Será de 1,25 m²/m².

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

TÍTULO III. PROYECTO DE EJECUCIÓN

El concesionario deberá presentar el proyecto de ejecución, suscrito por técnico titulado superior competente y visado por su Colegio Profesional en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde el día siguiente a la firma de documento administrativo formalizador de la enajenación.

El Proyecto de Ejecución se ajustará a las especificaciones contenidas al proyecto básico que sirvió de base a la valoración para la adjudicación y a lo dispuesto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Así mismo, en el Proyecto de Ejecución, se tendrán en cuenta los criterios que a continuación se relacionan.

CLÁUSULA 8ª. CRITERIOS FUNCIONALES.

Se adoptarán como mínimo los siguientes criterios funcionales:

- 8.1. Se cumplirá la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 8.2. Para facilitar el mantenimiento y la limpieza, se deberá facilitar el acceso a las instalaciones, falso techo, cubierta y elementos acristalados.
- 8.3. Se especificará y presupuestará la señalización.
- 8.4. Se cumplirán las Normas Básicas sobre aislamiento térmico, hormigones, baja tensión, protección contra incendios.
- 8.5. El edificio contará con la instalación de paneles de energía solar.
- 8.6. El proyecto se completará con los cerramientos, zonas verdes y viales necesarios para poder desarrollar una adecuada gestión de la instalación.

CLÁUSULA 9ª. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS.

Se deberán justificar los criterios constructivos adoptados así como el cumplimiento de la normativa vigente, como mínimo respecto de:

- 9.1. Estructura y cubierta
- 9.2. Cerramientos.
- 9.3. Revestimientos.
- 9.4. Pavimentos.
- 9.5. Carpintería interior.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLÓGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 10ª. CRITERIOS AMBIENTALES.

Se deberá justificar adecuadamente, con criterios ambientales las soluciones adoptadas en cuanto a:

- 10.1. Iluminación.
- 10.2. Climatización.
- 10.3. Agua caliente sanitaria.
- 10.4. Acondicionamientos acústicos.

CLÁUSULA 11ª. ANEXOS DEL PROYECTO

Se incluirán, al menos, los siguientes anexos:

11.1. ANEXO I. LOCALIZACIÓN DE SERVICIOS

Incluirá fuente de los datos y planos aportados y método de investigación geofísica, en su caso empleado.

11.2. ANEXO II. ESTUDIO GEOTÉCNICO

- 11.2.1. Sondeos. Situación de los sondeos. Columna estratigráfica de los mismos. Situación y tipo de las muestras. Nivel freático.
- 11.2.2. Ensayos de Laboratorio.
- 11.2.3. Justificación de la solución de cimentación y contención de tierras adoptada.
- 11.2.4. Características resistentes del terreno a utilizar en los cálculos estructurales.
- 11.2.5. Riesgos excepcionales, si existen, y formas de abordarlos.

11.3. ANEXO III. CÁLCULO DE ESTRUCTURAS

Incluirá los cálculos detallados de todos y cada uno de los elementos que compongan la estructura ajustándose en el desarrollo y presentación de las mismas a lo prescrito en la vigente Instrucción de Hormigón Estructural E.H.E. y todas aquellas que resulten aplicables en el caso de que se trata.

11.4. ANEXO IV. INSTALACIONES

Se realizará un anexo para cada una de las instalaciones.

Cada anexo incluirá al menos:

- 11.4.1. Descripción detallada de cada uno de los elementos que componen la instalación, incluyendo las salas de máquinas.
- 11.4.2. Normativa técnica aplicable.
- 11.4.3. Cálculos justificativos de que se cumplen las condiciones prescritas en la normativa específica, en el presente Pliego y en las Ordenanzas que resulten aplicables a cada caso.
- 11.4.4. Los planos necesarios para la correcta definición y trazado de las instalaciones.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

11.5. ANEXO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA BÁSICA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD ANDALUZA

Se desarrollarán, particularizadas para esta instalación concreta, las prescripciones descritas en esta normativa.

11.6. ANEXO VI. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Contendrá Memoria, estructurada según DB-SI y planos.

11.7. ANEXO VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN

Se desarrollarán, particularizadas para esta instalación concreta, las prescripciones descritas en las ordenanzas municipales de aplicación.

11.8. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

El estudio estará compuesto, como mínimo de los siguientes apartados:

- 11.8.1. Memoria.
- 11.8.2. Planos.
- 11.8.3. Pliego de condiciones.
- 11.8.4. Mediciones y Presupuesto.

11.9. OTROS PROYECTOS.

Se aportarán cualquier otro proyecto/s necesario/s para la puesta en funcionamiento de la instalación, firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional, tales como el proyecto de actividad y los necesarios para las diferentes altas de las instalaciones en Industria.

CLÁUSULA 12ª. APROBACIÓN DEL PROYECTO

Los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo señalado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, informarán el proyecto de ejecución y expresarán, si es el caso, las observaciones precisas para adaptar el Proyecto a lo indicado en el presente Pliego y en el resto de la normativa que le sea de aplicación.

El Concesionario contará con quince (15) días de plazo, contados a partir de la fecha de recepción del informe de supervisión del proyecto, para presentar uno nuevo, que recoja las modificaciones propuestas por los Servicios Técnicos.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

TÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LA OBRA

CLÁUSULA 13ª. SERVICIOS AFECTADOS

Cualquier servicio, sean de saneamiento, agua, gas, electricidad, telefonía, alumbrado público, señalización vertical, etc. que pudiera existir en la zona afectada por las obras, se trasladará, tanto provisional como definitivamente, por cuenta del Concesionario y previa aprobación municipal del nuevo emplazamiento y condiciones en que ha de quedar dicho servicio.

Asimismo correrá por cuenta del Concesionario la necesaria instalación de los diferentes servicios urbanos con caudal y potencia suficiente para su correcta utilización y servicio de las instalaciones a construir.

CLÁUSULA 14ª. PUBLICIDAD

14.1. Suministrará y colocará, a su cargo, carteles informativos de la obra, cuya cuantía, dimensiones, modelos se dispondrán según los dictados del Ayuntamiento de Albox.

CLÁUSULA 15ª. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN.

15.1. La ejecución de las obras del Centro Gerontológico de Residencia, tendrá un plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución, por parte de la Oficina Técnica municipal y la solicitud de la Licencia de Obras.

15.2. No obstante será el que resulte de condiciones ofertadas por el Concesionario y recogidas en el Acuerdo de Adjudicación.

CLÁUSULA 16ª. INICIACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

En ningún caso se podrá iniciar la obra, si el proyecto no ha sido previamente aprobado por el órgano competente, debiendo cumplirse los siguientes supuestos:

16.1. Las obras deberán comenzar dentro del plazo de quince (15) días contados a partir del día siguiente del de la firma del acta de comprobación del replanteo por los Servicios Técnicos Municipales..

16.2. Las obras se ajustarán al proyecto de construcción y cualquier modificación, que se limitará a lo estrictamente imprescindible, como consecuencia de circunstancias no previsibles, ha de ser sometida a la aprobación municipal.

CLÁUSULA 17ª. ABANDONO DE OBRAS.

Se estará a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y a la legislación vigente de aplicación.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 18ª. PUESTA EN SERVICIO

Una vez terminada la obra, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se podrá proceder a la puesta en servicio.

CLÁUSULA 19ª. SANCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las sanciones durante la ejecución de la obra serán las previstas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

TÍTULO V. MANTENIMIENTO

El Concesionario, vendrá obligado a efectuar un adecuado mantenimiento del inmueble y sus instalaciones. Para ello elaborará un plan que, como mínimo, respetará las revisiones y plazos previstos en este Pliego, y que, en todo caso, servirán de pauta para su desarrollo, según la legislación vigente.

El plan de mantenimiento hará referencia, como mínimo, a lo siguiente:

CLÁUSULA 20ª. ESTRUCTURAS.

20.1. Estructuras Hormigón: Soportes.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes en caso de detectar anomalías, observando el estado de la protección contra la corrosión y contra el fuego de los soportes, y en caso necesario se procederá a una reparación o repintado.

Cada diez años (10) se realizarán las pruebas adecuadas de resistencia de los soportes para observar su evolución.

20.2. Estructuras Hormigón: Vigas.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes si se observase alguna anomalía, apreciándose si existe una flecha excesiva u otro tipo de lesión.

Cada diez años (10) se realizarán las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales para observar su evolución.

20.3. Estructuras Hormigón: Forjados.

Cada año (1) se revisará si existe humedad en el forjado.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección de los forjados, observando si en alguna zona aparecen:

- Fisuras en tabiques y/o cerramientos.
- Fisuras en el pavimento.
- Flechas excesivas.

Caso de observarse alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico o laboratorio homologado, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

20.4. Juntas de dilatación

Las juntas de dilatación serán revisadas cada año. Cada diez años se levantarán las juntas de dilatación y se repondrá la impermeabilización.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLÓGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 21ª. CERRAMIENTOS

21.1. Fachadas.

Una vez al año (1), se repasarán todos los elementos pintados.

Los elementos metálicos estructurales y de soporte se conservarán según el tipo, y se efectuará una revisión mínima una vez al año (1).

Cada cinco años (5) se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

CLÁUSULA 22ª. PARTICIONES INTERIORES.

22.1. Tabiques: de ladrillo.

Se realizará una inspección ocular cada año (1) en locales inhabitados, o antes si se aprecia alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, observando si existiese cualquier lesión (fisuras, desplomes, etc.).

Cada diez años (10), se realizará una inspección ocular en locales habitados. Los daños producidos por escape de agua se repararán de inmediato.

CLÁUSULA 23ª. VIDRIO.

23.1. Vidrio.

Cada año (1) se revisará la banda de sellado del vidrio, comprobándose la estanqueidad de la misma. Cada cinco años (5) se comprobará las sujeciones.

En vidrios templados, cada cinco años (5) se comprobará el estado de los herrajes y elementos de seguridad, y, cada cinco años (5) las masillas de sellado.

CLÁUSULA 24ª. CARPINTERIA.

24.1. Carpintería interior: Madera.

Cada dos años (2) se engrasarán los elementos de giro o movimiento con aceite de máquina de coser.

Cada cinco años (5) se realizará una comprobación de la estanqueidad, de la sujeción del vidrio, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

También cada cinco años (5) se realizará un repaso de pintura o protección.

24.2. Carpintería interior: Metálico.

En carpinterías de acero, se engrasarán cada dos años (2) los elementos de giro o desplazamiento. Siempre que sea necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5), se realizará un repaso a la sujeción de los vidrios y una revisión de los mecanismos de cierre y apertura.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso general, reparando las deficiencias que se observen.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 25ª. REVESTIMIENTOS INTERIORES.

25.1. Revestimientos Interiores: Enfoscados y Revocos.

Se realizarán las reparaciones con material análogo al existente, o compatible con él. Si llevan banda metálica o plástica de refuerzo, en casos de soportes base de diferente material, se comprobará el estado de la misma al efectuar revisiones.

Cada cinco años (5), se revisará su estado y, si es necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5) se comprobará el estado del revestimiento.

25.2. Revestimientos Paredes: Alicatados.

Se vigilará el rejuntado, pues puede fisurarse y permitir el paso de la humedad.

Se revisarán cada cinco años (5), especialmente en aseos y zonas húmedas, procediendo a sellar con lechada de cemento blanco o silicona blanca si se observan algunas juntas abiertas.

Se repondrán de inmediato las piezas desprendidas.

Cada cinco años (5) se comprobará la sujeción por el sonido al golpear las piezas.

Cada diez años (10) se comprobarán las juntas de dilatación.

25.3. Revestimientos de Techos.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección ocular, reparando desperfectos, en su caso.

CLÁUSULA 26ª. PINTURAS.

26.1. Pinturas: Pintura Plástica.

Cada cinco años (5) se realizará una limpieza y repintado, con material compatible, dependiendo del medio ambiente.

Cada diez años (10), se realizará un decapado, recomendándose volver a pintar.

Deben repararse los golpes, desconchones, cuarteamientos o pérdidas de uniformidad que puedan dejar paso a humedades, con el mismo tipo de material.

26.2. Pinturas: Esmaltes sobre hierro.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado, eliminando los restos de óxido, lijando la superficie previamente, y aplicando la imprimación correspondiente.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado general y se procederá a nueva pintura.

26.3. Pinturas: Barniz.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado. Es muy importante para una buena conservación, la protección de la madera, y el sellado de ensamblajes y acoplamientos para evitar la entrada de humedad.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso de barnizado, o antes si lo exige su estado.

Cada diez años (10) se procederá a un decapado y nuevo tratamiento.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 27ª. PAVIMENTOS.

27.1. Pavimentos: Terrazo o mármol.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se repararán las juntas y el estado general, haciéndose pulir y encerar a máquina.

27.2. Pavimentos: Gres cerámico esmaltado.

No necesita mantenimiento. Si con el tiempo se vacía alguna junta, se rellenará con una lechada de cemento blanco, y antes de secar del todo, se eliminarán los restos con un estropajo de esparto.

Cada dos (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se reparará el rejuntado

CLÁUSULA 28ª. PROTECCIONES.

28.1. Protecciones: Barandillas.

En barandillas de hierro, se renovará la pintura según las características de la misma (barniz, esmalte, etc.), según las condiciones ambientales.

En las de aluminio, en caso de existir rayas, pueden usarse sprays y pinceles de venta en el mercado.

Las de madera se repintarán periódicamente de acuerdo con las características de la pintura (barniz, esmalte, etc.), según las condiciones ambientales, y como mínimo una vez (1) por año.

Los anclajes se revisarán cada año tanto si son soldados como atornillados y especialmente se revisarán las fijaciones tanto en paramentos verticales como horizontales.

28.2. Protecciones: Acceso de vehículos de suministro y mantenimiento.

Cada seis meses (6) se procederá a engrasar mecanismos y se hará revisar el reglaje de los mismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre, preferentemente por personal especializado (poleas, cables, motores, retenedores, etc.).

CLÁUSULA 29ª. BASURAS.

29.1. Basuras.

Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa y asas para su desplazamiento, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada tres meses (3), como máximo.

El local de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez (1) a la semana, evitando la penetración de basuras en el sumidero.

Cada tres meses (3) se limpiará la conducción con agua y detergente

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 30ª. INSTALACIONES DE FONTANERIA.

30.1. Instalaciones de Fontanería: Aparatos Sanitarios.

No se dejará nunca la instalación sin agua. Siempre estará llena, aunque no se utilice.

La llave de paso general conviene abrirla y cerrarla una o dos veces al mes, protegiéndola con grasa (vaselina o parafina) si está a la intemperie.

Cada seis meses (6) se revisarán los descargadores de los inodoros y griferías en general.

Cada dos años (2) se revisará la instalación.

Cada dos años (2) se revisará el contador general por personal de la Compañía Suministradora.

Cada cinco años (5) se procederá a rejuntar las bases de los aparatos sanitarios.

30.2. Instalaciones de Fontanería: Grupo de Presión.

Cada seis meses (6) se comprobarán las sondas de máximo y mínimo, que deben actuar correctamente. Así mismo, se revisarán las uniones, llaves y motores por personal especializado, comprobando reostatos, así como la apertura de llaves y válvulas, no dejando que se oxiden.

Cada año (1) se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el reostato.

Para el resto de instalaciones de fontanería y equipos de tratamiento de aguas, se propondrá un plan de mantenimiento específico, según el tipo de sistema propuesto y la normativa aplicable al caso.

CLÁUSULA 31ª. INSTALACIONES AUDIOVISUALES.

31.1. Instalaciones Audiovisuales: Teléfono.

Cada cuatro años (4) se comprobarán las conexiones y se inspeccionarán los armarios y cajas de conexión, realizándose una revisión general.

31.2. Instalaciones Audiovisuales: T.V.

Cada año (1) se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando, en especial, los elementos susceptibles de golpes, el alimentador, y el funcionamiento general. Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.

CLÁUSULA 32ª. INSTALACIONES DE EVACUACION.

32.1. Instalaciones de Evacuación: Instalaciones de Saneamiento.

Cada siete días (7) se dejará correr agua caliente en la red de desagües sanitarios.

Cada seis meses (6) se comprobará las acometidas a la red general.

Los sifones de aparatos deben revisarse cada seis (6) meses por el efecto del mal olor que se produce.

Cada año (1) se inspeccionará el pozo de registro, comprobando los el estado de la arqueta de reparto, procediéndose en caso de desperfectos, a su arreglo. Cada año se revisarán los canalones situados bajo las juntas de dilatación, reparándolos cuando sea preciso.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 33ª. INSTALACION DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

Las instalaciones de protección contra incendios serán sometidas a las siguientes inspecciones:

33.1. Detección automática.

Cada seis (6) meses se efectuará una prueba de funcionamiento de uno de cada dos detectores, comprobando el encendido del piloto correspondiente en la central de señalización.

Al menos una (1) vez al mes es necesario provocar una alarma.

El equipo de señalización y control será objeto diariamente de la puesta en acción de sus dispositivos de prueba, comprobando el encendido de todos los pilotos y el funcionamiento de las señales acústicas.

Cada cinco (5) años es necesaria una limpieza a fondo de los detectores.

Se efectuará una revisión de la línea cuando al efectuar la prueba de servicio correspondiente se aprecie alguna anomalía eléctrica o antes, si se enciende el piloto de avería de la central.

33.2. Equipos de mangueras.

Se señalizará adecuadamente estas instalaciones según la norma UNE-23-033-81

Una (1) vez al mes hay que comprobar que por la válvula de corte, que debe estar siempre desconectada de la manguera, no gotea agua.

Una (1) vez al mes se deben limpiar los puestos de manguera por el interior, pues al ser red de agua fría, las condensaciones pueden producir corrosiones en los elementos metálicos del puesto.

Cada tres (3) meses se verificará lo siguiente:

- Accesibilidad y señalización de la totalidad de las bocas de incendio.
- Buen estado, mediante inspección visual, de todos los elementos constitutivos, procediendo a desenrollar o desplegar la manguera en toda su extensión.
- Existencia de presión adecuada en la red mediante lectura del manómetro.
- Cada seis (6) meses y eligiendo una manguera al azar, se debe llevar a cabo una prueba con la manguera conectada, comprobando el alcance y capacidad de la boquilla en sus posiciones de cerrada, chorro y pulverización.
- Cada año (1) se debe revisar la red general de tuberías reponiendo la pintura que se pudiera haber desprendido y comprobando si está en perfectas condiciones de anclaje.

33.3. Extintores.

Se señalizará adecuadamente estas instalaciones según la norma UNE-23-033-81.

Cada tres (3) meses se verificará la situación, accesibilidad y aparente buen estado de extintor. Estarán situados sobre sus soportes, a una altura suficiente sin sobrepasar 1,70 m. medidos desde el suelo, de manera que su accesibilidad no se encuentre anulada por los vehículos aparcados.

Cada año (1) se realiza la revisión de todos los extintores instalados, se pesan y recargan todos los que tuvieran falta de gas o agua.

Cada cinco (5) años, se vacían totalmente todos los extintores, se someten a una prueba de presión de 20 kg/cm², timbrándose de nuevo por la Delegación de Industria correspondiente u organismo autonómico competente, realizándose posteriormente nueva carga.

A los veinte (20) años, el extintor se desecha por otro nuevo.

CLÁUSULA 34ª. INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACION.

En función del sistema elegido y el aporte de energías renovables, se propondrá un plan específico de mantenimiento según la legislación vigente.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

CLÁUSULA 35ª. INSTALACION DE ELECTRICIDAD.

Cada cinco (5) años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen.

Cada cinco (5) años se comprobará el funcionamiento de los interruptores diferenciales.

Cada cinco (5) años se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que entre cada conducto y tierra y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.

Cada cinco (5) años en baños y aseos y cuando por haberse realizado obras en éstos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como con el conductor de protección.

Cada dos (2) años y en la época en que el terreno esté más seco, se medirá la resistencia de la toma de tierra y se comprobará mediante inspección visual el estado frente a la corrosión de la conexión de la barra de puesta a tierra con la arqueta y la continuidad de la línea que las une.

Cada dos (2) años se comprobará la continuidad de los circuitos de protección.

Al menos una (1) vez al mes se comprobará el correcto funcionamiento de los equipos autónomos de emergencia ante fallo en el suministro, así como que el periodo de encendido resulte superior a una (1) hora.

CLÁUSULA 36ª. INSTALACION DE ALUMBRADO.

El mantenimiento de la instalación de alumbrado se realizará atendiendo a los siguientes criterios:

La reposición de las lámparas se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima, dicha reposición se efectuará preferentemente por grupo de equipos completos y áreas de iluminación.

Todas las lámparas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Cada año se realizará una limpieza de las lámparas y las luminarias.

NOTA: Durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos, se mantendrán desconectados los interruptores automáticos de seguridad de la instalación.

CLÁUSULA 37ª. INSTALACION DE SANEAMIENTO.

Cada seis (6) meses se limpiarán los sumideros sifónicos.

Una (1) vez al año se realizarán vertidos de agua con objeto de verificar la existencia de fugas en algún punto de la instalación, o si se producen acumulaciones de agua.

Cada diez (10) años se procederá a la limpieza de las arquetas a pie de bajantes, arquetas de paso y arquetas sifónicas, según el caso.

Cada seis (6) meses se limpiará el separador de grasas y fangos.

Una (1) vez al año se limpiará y se reconocerán todos los elementos del pozo de registro.

Una (1) vez al año se comprobarán los automatismos de arranque y parada de los grupos de bombeo, así como el funcionamiento de los relés técnicos de protección de los motores.

En todo caso las revisiones de todos los servicios e instalaciones cumplirán los mínimos que marque la normativa vigente en cada momento de la concesión. En todo lo no previsto en este Pliego de Condiciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Fdo. José A. Navarro Maldonado.
Arquitecto. Servicios Técnicos Municipales

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO TRAMITADA PARA ADJUDICAR, MEDIANTE EXPEDIENTE ORDINARIO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, LA VENTA DEL INMUEBLE MUNICIPAL PATRIMONIAL, PARCELA 13 (S-13 5), CON DESTINO A CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-SANITARIO, (COMPLEJO GERONTOLOGICO DE RESIDENCIA)

DILIGENCIA: Por la que se hace constar que el presente pliego de prescripciones técnicas ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local de 19 de Febrero de 2016.

En Albox, a 19 de Febrero de 2.016
LA SECRETARIA ACCIDENTAL
Fdo: MARIA EVA CANO PEREZ