



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Concesión demanial sobre la parcela de equipamiento público con referencia catastral 5560519UK4256S0000IY en La Barrosa para uso de Residencia de Mayores

PRIMERA.- Las instalaciones a desarrollar con carácter necesario serán las siguientes:

- CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES, que deberá contar con un mínimo de 80 plazas para personas mayores en GRAN RESIDENCIA.

SEGUNDA.- Condiciones materiales y arquitectónicas generales del centro

Con carácter general la ubicación, el diseño arquitectónico y el equipamiento del centro deberá contribuir a potenciar la autonomía física, la orientación de las personas usuarias, conseguir la seguridad y el bienestar personal, respetar la intimidad individual, favorecer las relaciones sociales y facilitar la labor del personal en cuanto al desarrollo de sus funciones. El diseño arquitectónico permitirá una personalización de los espacios para favorecer la identificación de las personas usuarias con su experiencia de vida acumulada y sus características actuales.

A este respecto, las instalaciones a realizar deberán ajustarse a lo especificado en el Anexo 2A del Decreto 2/2022, de 18 de enero, por el que se establecen las condiciones básicas de los centros de servicios sociales de atención especializada, destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha.

TERCERA.-

Durante el plazo concesional, el contrato comprenderá necesariamente las siguientes prestaciones:

- La ejecución de obra nueva, conforme al proyecto redactado por el adjudicatario y aprobado por el Ayuntamiento.
- La explotación de las obras e instalaciones conforme a su propia naturaleza, incluyendo la dotación y equipamiento de medios materiales y personales para el óptimo desarrollo de las actividades.
- La prestación de los servicios y actividades exigidos en este pliego y aquellos otros propuestos por el licitador que resulte adjudicatario.
- La conservación, mantenimiento y revisión de la edificación, maquinaria, mobiliario e instalaciones conforme a la normativa sectorial que le sea de aplicación. así como la adecuación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para el correcto desarrollo de las actividades. El incumplimiento de las revisiones y de las necesarias reparaciones de las instalaciones, así como la no presentación por el concesionario de los certificados necesarios al efecto, se considerará falta muy grave.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

00067674220311003076607a050e28r

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



- Las actuaciones de reposición de elementos deteriorados, y gran reparación exigibles en relación con los elementos que han de reunir cada una de las obras para mantenerse aptas a fin de que las actividades a que aquellas sirven puedan ser desarrolladas adecuadamente de acuerdo con las demandas sociales.

CUARTA.-

El adjudicatario deberá presentar para su aprobación, en el plazo de 2 meses a partir de la formalización del contrato un PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS (incluyendo memoria y anejos, planos, pliego de condiciones técnicas, presupuestos, estudio de seguridad e higiene y estudio geotécnico), visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se desarrolle el programa de necesidades del pliego de prescripciones técnicas particulares y el anteproyecto presentado a concurso, teniendo en cuenta los datos precisos para un correcto replanteo. Asimismo, se presentarán las hojas de dirección facultativa de obras, el Plan o Estudio de Seguridad y Salud en obra.

Para comenzar las obras, será preciso obtener las licencias municipales de obras y apertura, contar con el Plan de Seguridad y Salud aprobado, apertura de centro de trabajo, además de formalizar el acta de comprobación del replanteo que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de quince días naturales desde el otorgamiento de éstas. A la comprobación del replanteo asistirán el concesionario, la dirección facultativa, la coordinación de seguridad y salud, la constructora y los técnicos municipales.

Será obligación del adjudicatario atender todos los requerimientos que se formulen durante la ejecución de la obra por los Técnicos Municipales.

QUINTA.- En la ejecución de la obra deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1) El plazo para la ejecución de las obras e instalaciones incluidas en el ámbito de la concesión, así como el equipamiento y dotación de las mismas, se fija inicialmente en VEINTICUATRO MESES contado a partir de la fecha de firma del acta de comprobación del replanteo. No obstante el plazo efectivo será el ofertado por el adjudicatario. El contratista se entenderá incurso en mora por el transcurso del plazo citado, siendo considerado este retraso como falta grave, conforme al régimen sancionador establecido en el pliego de cláusulas administrativas, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

Si por fuerza mayor o causa justificada no pudiesen realizarse las obras dentro del plazo fijado, el Concejal Delegado, a petición del concesionario y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá proponer a la Junta de Gobierno Local la prórroga del mismo por el tiempo imprescindible.

1. El adjudicatario, antes de dar comienzo las obras, deberá obtener información suficiente de la Entidades públicas o privadas suministradoras de servicios, debiendo proceder, a su costa, la reposición de las redes de suministro que puedan verse afectadas por las obras; el adjudicatario será el único responsable de los daños y perjuicios que puedan sufrir las mencionadas Entidades y sus usuarios.

Las acometidas de agua, saneamiento, electricidad, teléfono y gas, deberán ser subterráneas y cumplir las ordenanzas municipales al respecto.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

0006760742200311003076607a050e28



2. Para evitar que se produzcan daños en las instalaciones subterráneas, antes de iniciar cualquier excavación, se deberá comprobar en el terreno la exacta ubicación de las mismas. Si surgieran problemas, se deberán poner en contacto a la mayor brevedad con la compañía correspondiente.

En el caso del gas, antes del comienzo de las obras, se deberá comunicarse a Gas Natural, como mínimo con 72 horas de antelación, al Centro de Control de Distribución (C.C.D.).

3. El calendario de obra será el oficial, no admitiéndose actividad de obra fuera del horario establecido. No obstante, y previa solicitud del adjudicatario, se podrá autorizar ampliación del horario si es por causas justificadas.
4. Durante la fase de realización de obras, el concesionario deberá respetar la normativa que afecte a las mismas, extremando las medidas de seguridad de trabajadores y viandantes.

La valla de obra será de calidad y cumplirá la normativa correspondiente, situándose todos los materiales, útiles y maquinaria, dentro del recinto de obra, extremando las medidas de seguridad con los viandantes, colocando las debidas señales de seguridad de obra.

5. Para la entrada y salida, en su caso, de camiones y demás vehículos y maquinaria, se presentará un plano en donde queden claramente señalizados los accesos, rutas y señalización, así como el horario de ese transporte de obra, todo lo cual deberá ser autorizado, en su caso, por los técnicos municipales antes del comienzo de la obra.
6. La construcción deberá ajustarse a las normas básicas de la edificación sobre acciones en la edificación, acero y estructuras, instrucción para el hormigón estructural, estructuras de ladrillo, forjados e instalaciones, protección contra incendios y demás normativa aplicable.
7. Se considerará falta grave o muy grave, de conformidad con lo establecido en estos Pliegos y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, la ejecución defectuosa de la ejecución defectuosa de las obras y la instalación de elementos no contemplados en el proyecto de ejecución, así como la falta de medidas de seguridad y contra incendio, que deberán ser controladas por la Dirección Facultativa de obra.
8. El concesionario suscribirá a su nombre una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil para todos los daños que puedan sufrir durante el transcurso de las obras, las infraestructuras existentes, así como los peatones, por un valor de 300.000 euros, durante todo el período que dure la construcción del complejo deportivo, hasta el comienzo de la actividad.

SEXTA.-

El plazo contado desde la finalización y comprobación de las obras para la puesta en funcionamiento del complejo deportivo será de DOS MESES. previa solicitud y obtención

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

000676974220311603076607a050e28

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



por parte del adjudicatario de las preceptivas licencias municipales de actividad, apertura y funcionamiento.

SÉPTIMA.-

A la terminación de las obras, la Dirección Facultativa, contratada por el concesionario, deberá aportar al Ayuntamiento el Certificado Final de Obra, así como el Certificado del Técnico Competente, donde se haga constar que todas las instalaciones se han realizado bajo su dirección, ajustándose al proyecto de la actividad y a las Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación, así como los boletines de los instaladores sellados por la Dirección General de Industria, y los documentos de las acometidas de agua, electricidad, gas y alcantarillado. Asimismo, deberá el adjudicatario presentar Póliza de Seguro de Incendios y el Plan de Revisiones Periódicas a realizar por entidad competente designada por él, para los equipos de extinción de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación, e inventario de todas y cada una de las instalaciones que, con arreglo a este Pliego, deban revertir al Ayuntamiento al finalizar la concesión, ateniéndose en todo momento a lo que especifica el Código Técnico de la Edificación.

Realizadas las actuaciones anteriores, se procederá al levantamiento de un acta de comprobación de las obras por parte de la Administración concedente. El acta de recepción formal de las obras se levantará al término de la concesión, una vez que se proceda a la entrega de bienes e instalaciones al Ayuntamiento.

A la comprobación de las obras, deberán asistir el concesionario, la Dirección Facultativa, la constructora y los técnicos municipales. Todos ellos, firmarán la correspondiente Acta de Comprobación si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas. Con la comprobación de las obras, el Certificado de Instalaciones, y una vez obtenido la licencia de apertura y funcionamiento, se podrá comenzar la explotación del complejo deportivo por parte del concesionario.

Previamente al comienzo de la actividad, el contratista deberá presentar las pólizas de seguro contempladas en el presente Pliego.

OCTAVA.-

Al extinguirse la concesión, independientemente de la causa por la que se produzca, el concesionario estará obligado a entregar las instalaciones al Ayuntamiento dentro de los 15 días siguientes, de lo que se levantará acta, en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, acompañando una relación de todos los bienes existentes que deban revertir a la propiedad municipal.

NOVENA.-

El licitador junto al proyecto o anteproyecto técnico deberá presentar los siguientes documentos:

- Memoria del personal adscrito a la explotación, especificando currículum, formación y titulaciones y puestos de trabajo que se comprometan a mantener durante la vigencia del contrato, con expresión de sus características esenciales.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

0006760742200314003076607a050e28f



- Proyecto de explotación de las instalaciones, donde se detallen los aspectos inherentes a los servicios a prestar, respetando el mínimo previsto en el presente pliego y el pliego de prescripciones técnicas, que deberá incluir, al menos, lo siguiente: programas y calendarios de actividades y servicios, horarios, normas de funcionamiento, medios materiales, relación de equipamientos valorados.

- Estudio económico financiero de la explotación, en el que habrán de indicarse al menos, los costes de inversión, previsión de ingresos de explotación, gasto de explotación, normal beneficio industrial y plazo de recuperación de la inversión.

CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA EVALUACIÓN DEL CONCURSO

1- Condiciones funcionales: hasta 25 puntos

Se valorará:

- La distribución de las plazas en Unidades de Convivencia. (5 p)
- Una mayor proporción de habitaciones individuales (>50%) (5 p)
- Centro de Día integrado, con acceso independiente desde la vía pública. (5 p)
- Superar el ratio de 3,5m² de zonas ajardinadas por cada plaza autorizada. (5 p)
- La ubicación del Centro de Día, Servicios Generales, Área de Acogida y Organización y Área de Atención Especializada en planta baja. (5 p)

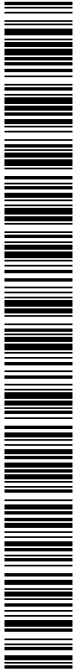
2- Plan de organización complementaria: hasta 15 puntos

Se valorará el contar con:

- Servicio a personas externas a la Residencia y Centro de Día, de aquellas especialidades que se consideren oportunas y que estén integradas en el proyecto general (por ejemplo, fisioterapia). (3 p)
- Un Programa de Plan Prevención Activa anual para usuarios y familiares que entren en las condiciones de edad. (2 p)
- Terapia con animales. (2 p)
- Formación para familiares en deterioros cognitivos de sus mayores y tratamiento y convivencia con los mismos. (2 p)

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

0006767422a0311603076607a050e28





- Charlas del área de psicología sobre enfermedades físicas y de conductas de los usuarios. (2 p)
- Plan anual de excursiones. (2 p)
- Hidroterapia desarrollada por el área de fisioterapia. (2 p)

3- Eficiencia energética: hasta 5 puntos

- Se valorará la mejora en un nivel al menos el requerimiento normativo de eficiencia energética, así como el uso de placas solares fotovoltaicas en proporción significativa(5 p)

4- Documentación necesaria: Para participar en el concurso deberá presentarse propuesta que contenga lo siguiente:

- a) Anteproyecto de edificación.
- b) Plan funcional

de modo que se describan en ellos las condiciones evaluables según los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

Talavera de la Reina a 29 de abril de 2022

El arquitecto jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

Gonzalo Bauluz del Río

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
GONZALO BAULUZ DEL RIO	JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO	03/05/2022 14:41

0006767422a0311603076607a050e28f