



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA
CONTRATAR LA COMPRA DE UN INMUEBLE EN ALARÓ PARA UBICAR
UN CENTRO DE ESTANCIAS DIURNAS, CENTRO DE DÍA, DE 20 PLAZAS.**

ÍNDICE

1. Objeto
2. Normativa
3. Delimitación
4. Antigüedad y estado actual del inmueble
5. Programa y superficies
6. Características del inmueble
7. Requisitos jurídicos del inmueble
8. Documentación técnica a aportar

1. Objeto

El objeto de este pliego es establecer las prescripciones técnicas que deben regir en el procedimiento de contratación de la compra de un inmueble en Alaró para ubicar un centro de estancias diurnas, Centro de día, con capacidad para 20 personas.

En este inmueble se debe ubicar un servicio de acogida diurna y apoyo, con finalidad terapéutica y rehabilitadora durante un determinado número de horas al día, así como de asistencia a las actividades de la vida diaria para un grupo de usuarios.

2. Normativa

Decreto 123/2001, de 19 de octubre, de definición y regulación de las condiciones mínimas de apertura y funcionamiento de los centros y servicios para personas mayores, tanto públicos como privados, ubicados en el territorio de las Islas Baleares.

Ley autonómica 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares.

Código Técnico de la Edificación. Documento Básico SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad).



3. Delimitación

El inmueble se debe encontrar ubicado dentro del casco urbano de Alaró.

El inmueble debe ubicarse en planta baja o planta piso (en este caso deberá disponer de ascensor cumpliendo los requisitos de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y la DB SI).

El inmueble ha de disponer de un espacio donde bajar y subir los usuarios, sin interrumpir el tráfico, bien en el vial con una reserva para personas con movilidad reducida, bien en un espacio privado ante el local.

Se valorará la disposición dentro del mismo edificio de plazas de aparcamiento para uso del centro de día (estas plazas se incorporarán dentro del conjunto ofrecido).

4. Antigüedad y estado actual de la y m mueble

La mayor antigüedad del edificio produce una mayor depreciación de su valor. Es por ello que la valoración se distribuirá de manera decreciente en el tiempo.

5. Programa y superficies

5.1 Dotaciones

El local deberá tener una superficie y una distribución que permitan la siguiente dotación mínima:

Núm.	dependencias	Descripción	unidades	superficies
1	Sala de descanso	Con 1 silla gerontológica por cada usuario (20 sillas).	1	$\geq 30,00 \text{ m}^2$ *
2	baños adaptados	Con dotación mínima de inodoro, lavabo y ducha a nivel de pavimento por los usuarios, con instalación de timbre en caso de emergencia	2	$\geq 12,00 \text{ m}^2$ ($6,00 \text{ m}^2 \times 2$)
3	sala polivalente	Superficie mínima de $1,8 \text{ m}^2$ / usuario para la realización de las diferentes actividades individuales o grupales	1	$\geq 36,00 \text{ m}^2$
4	Sala de cuidados	Con toma de agua caliente y fría	1	$\geq 10,00 \text{ m}^2$



5	despacho	Para profesionales	1	$\geq 10,00 \text{ m}^2$
6	Baño adaptado para el uso de los trabajadores	Con dotación mínima de inodoro, lavabo y ducha, con instalación de timbre en caso de emergencia. También se deberá cumplir con lo establecido en el RD 486/1997 y la Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo	1	$\geq 6,00 \text{ m}^2$
7	vestidor personal	con taquillas	2	$\geq 10,00 \text{ m}^2$
8	Dependencia para limpieza		1	$\geq 6,00 \text{ m}^2$
	TOTAL			1 2 0,00 m^2

* Se estima una superficie mínima de $1'5 \text{ m}^2$ / usuario, aunque esta superficie no está definida según el Decreto 123/2001.

El servicio de cocina podrá ser propio o contratado; si el servicio tiene cocina propia deberá cumplir todas las condiciones legales.

Se valorará la posibilidad de alcanzar las dotaciones recomendadas que se definen a continuación:

Núm.	dependencias	Descripción	unidades	superficies
1	Espacio de recepción		1	$20,00 \text{ m}^2$
2	Baños de uso público		2	$10,00 \text{ m}^2$ ($5,00 \text{ m}^2 \times 2$)
3	Sala de descanso	Con 1 silla gerontológica por cada usuario (20 sillas).	1	$40,00 \text{ m}^2$
4	baños adaptados	Con dotación mínima de inodoro, lavabo y ducha a nivel del pavimento por los usuarios, con instalación de timbre en caso de emergencia	2	$20,00 \text{ m}^2$ ($10,00 \text{ m}^2 \times 2$)



5	sala polivalente	Superficie mínima de 1,8 m ² / usuario para la realización de las diferentes actividades individuales o grupales	1	50,00 m ²
6	Sala de cuidados	Con toma de agua caliente y fría	1	12,00 m ²
7	Sala de fisioterapia		1	40,00 m ²
8	despacho	Para profesionales	1	12,00 m ²
9	despacho dirección		1	12,00 m ²
10	Despacho Asistente Social		1	12,00 m ²
11	baño médico			4,00 m ²
12	vestidor personal	Los vestuarios deberán ser adaptados para personas con movilidad reducida	2	20,00 m ² (10,00 m ² x 2)
13	Sala de personal		1	10,00 m ²
14	Baño adaptado para el uso de los trabajadores	Con dotación mínima de inodoro, lavabo y ducha, con instalación de timbre en caso de emergencia. También se deberá cumplir con lo establecido en el RD 486/1997 y la Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los puestos de trabajo	2	12,00 m ² (6,00 m ² x 2)
15	cocina		1	20,00 m ²
16	almacén		1	5,00 m ²
17	circulaciones		1	35,00 m ²
18	Dependencia para limpieza		1	6,00 m ²
	TOTAL			340,00 m ²

5.2 Superficies

- Superficie útil mínima exigida de 120,00 m².
- Superficie útil mínima recomendada de 340,00 m².





No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie útil mínima exigida.

Esta superficie útil mínima exigida debe estar en una misma planta.

Las propuestas que se presenten deben reunir las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa de aplicación.

Las ofertas que superen el máximo de 400,00 m² siempre que no excedan de 500,00 m² se aceptarán pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

6. Características del inmueble

6.1 El inmueble objeto de contratación debe disponer de entrada propia y exclusiva.

6.2 Dotación del inmueble

El local debe contar con:

- Carpintería exterior.
- Carpintería interior (puertas).
- Suelo de baldosa o parqué.
- Paredes enlucidas de yeso.
- Paramentos con revestimiento de pintura.
- Instalación eléctrica con potencia de 220V.
- Instalación de saneamiento.
- Instalación de fontanería.

Estas características deben acreditarse con la presentación de los esquemas de las instalaciones correspondientes. También se puede presentar el contrato con el suministrador de electricidad y el certificado emitido por la administración competente.

6.3 El inmueble objeto de adquisición debe disponer de entrada propia y exclusiva para el Servicio.

6.4 El vendedor se obliga a entregar el inmueble adecuado con plena disponibilidad para la parte compradora.

6.5 En el caso de que, por causa imputable al vendedor, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas, esto será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar indemnización a favor del vendedor por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

6.6 La imposibilidad de conseguir la licencia de actividad será motivo de rescisión del contrato.



6. 7 Se deberá cumplir con las dimensiones mínimas de puertas, espacios de circulación, etc. según normativa de supresión de barreras arquitectónicas

7. Requisitos jurídicos del inmueble

Son requisitos jurídicos del inmueble:

- a) Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, las servidumbres, gravámenes o afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.
- c) Certificado catastral actualizado del inmueble.
- d) Resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el ayuntamiento de esta circunstancia y de no tener ninguna deuda con el ayuntamiento.
- e) Resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el ayuntamiento de esta circunstancia.
- f) Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- g) (Sólo en caso de ser propuesto como adjudicatario): Certificación de la eficiencia energética del edificio, con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la dirección general competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- h) Informe emitido por el ayuntamiento sobre el uso, la idoneidad de la ubicación y los parámetros urbanísticos conforme a la normativa municipal y urbanística (DA 7ª de la Ley autonómica 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares).
- e) Calificación urbanística para uso de asistencia social según el plan urbanístico municipal.
- j) Informe sobre la accesibilidad del inmueble propuesto, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares, (sólo en caso de ser propuesto como adjudicatario).
- k) Documentos acreditativos de estar al corriente de pago de las empresas suministradoras (electricidad y agua).



8. Documentación técnica a aportar

Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

- Planos de situación.
- Planos de accesos.
- Planos del inmueble de distribución y acotación con las superficies útiles.
En este sentido, se indicarán el inmueble o los inmuebles que se ofrecen y que cumplen las características de este pliego, así como la superficie útil total del inmueble o de los inmuebles.
- Fotografías (interiores y exteriores) del inmueble.
- Planos de esquema de las instalaciones.

Alaró, a 14 de mayo de 2019.
El alcalde,
Guillermo Claret Balboa Buika



Informo favorablemente,
La arquitecta municipal,
Yolanda Ballester Simonet

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL

Data de l'acord:

15/05/2019.

El Secretari,

Jaume Nadal Bestard

