



Consejería de Empleo,
Industria y Comercio



Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO DE NAVES INDUSTRIALES EN GRAN CANARIA.

1.- ANTECEDENTES.

2.- OBJETO DEL CONTRATO.

3.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS NAVES.

3.1. PROTOTIPO BÁSICO DE NAVE.

3.2. ESTRUCTURA, CUBIERTA Y CERRAMIENTOS.

3.3. INSTALACIONES.

3.4. PAVIMENTOS.

3.5. TABIQUERÍA Y CARPINTERÍA EXTERIOR.

3.6. PATIOS Y ZONAS EXTERIORES.

4.- MEJORAS.

5.- ACCESO A LA NAVE.

6.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.

7.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO DE NAVES INDUSTRIALES EN GRAN CANARIA.

1. ANTECEDENTES.

La necesidad de adquirir naves industriales por la **SOCIEDAD DE PROMOCIÓN ECONÓMICA DE GRAN CANARIA, S.A. (SPEGC)** nace de la obligación de cumplir con la encomienda de gestión que le realiza el Cabildo Insular de Gran Canaria mediante Convenio de fecha 18 de abril de 2011 para favorecer las coberturas en naves nodrizas o nidos de acogida de empresas y emprendedores con proyectos que encajan con los caracterizados como prioritarios por la Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias (EDIC). Esta encomienda de gestión tiene su origen en el Convenio de fecha 25 de marzo de 2011 por el que se instrumenta la concesión de una subvención directa por razones de interés público al Cabildo Insular de Gran Canaria para la ejecución de la Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias (EDIC), modificado por Adenda de fecha 21 de septiembre de 2012; y posteriormente modificado por Adenda de fecha 7 de marzo de 2014.

Con la adquisición de estas naves se pretende contribuir a la mejora de la infraestructura y equipamiento industrial de la Isla de Gran Canaria, facilitando la implantación de pequeñas y medianas empresas industriales, lo que ayudará a diversificar la economía y a mejorar la situación industrial en Canarias.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente pliego regula las condiciones técnicas en cuanto a características constructivas, superficies y prestaciones que deberán cumplir las naves industriales que son motivo de adquisición.

Se precisan cuatro (4) naves industriales edificadas cada una sobre parcelas entre 400-500 metros cuadrados, ubicadas en suelo industrial o suelo mixto que posibilite los usos industriales.

O bien, una (1) nave industrial edificada sobre parcela entre 1.600 y 2.000 m², ubicada en suelo industrial o suelo mixto que posibilite los usos industriales, compartimentada interiormente en cuatro partes iguales.

3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS NAVES.

Las características técnicas requeridas en cuanto a condiciones constructivas, estructurales y de cerramientos, instalaciones y equipamientos básicos, necesarios de las naves industriales serán las descritas en este apartado. Además, las naves que se oferten deberán encontrarse en perfecto estado de mantenimiento y en condiciones de uso. Las naves industriales deberán ser entregadas en condiciones que permitan su ocupación inmediata.

3.1. PROTOTIPO BÁSICO DE NAVE.

Las naves objeto de este contrato deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Radicación en suelo industrial o suelo mixto que posibilite los usos industriales.
- Construidas sobre cuatro parcelas entre 400-500 m² cada una, o bien, sobre una única parcela entre 1.600-2.000 m², con ejecución de la máxima volumetría permitida por las normas de planificación.
- Utilización de materiales de la máxima calidad y desarrollos conforme al nuevo Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Diseño edificatorio adaptado a los habituales en la comarca donde se ubica la nave.
- Máxima accesibilidad y conectividad con redes viales de rango insular, zonas logísticas, nodos de comunicación y puntos de conexión de suministros (hídricos, eléctricos, TIC, etc.).
- Incorporación de las tecnologías más avanzadas en ahorro energético, instalación de sistema de producción de energías renovables y estrategias de reutilización de residuos hídricos e industriales, cumpliendo con los mínimos exigidos en la normativa de aplicación vigente en la actualidad. Disposición de sistemas integrales de telefonía y comunicación.
- Disposición de sistemas integrales de telefonía y comunicaciones.
- Instalación de sistemas e instalaciones de climatización en zona de oficinas, salas de reuniones, atención a visitantes, apoyo logístico administrativo e instalaciones de servicios (univentanillas, agentes de desarrollo industrial) excluyendo el uso industrial propiamente dicho, en el caso de ser necesarios para garantizar las condiciones de bienestar térmico en la normativa vigente.

- Construida garantizando la máxima accesibilidad para personas discapacitadas o de movilidad reducida al menos en zonas de uso público.
- Dispondrá de una zona administrativa para las actividades propias de la nave.

3.2. ESTRUCTURA, CUBIERTA Y CERRAMIENTOS.

Cada nave deberá contar como mínimo con un hueco de ventilación del 25% de su superficie, e igualmente con el adecuado aporte de luz natural, todo ello con el objetivo de mejorar la habitabilidad y la reducción de los costes de funcionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3.3. INSTALACIONES.

Cada nave deberá disponer de aseos, salas de reuniones, zona de recepción a la nave y atención a los visitantes, área de apoyo logístico administrativo y otros servicios complementarios, servicios básicos de alimentación, etc.

Además, dispondrá de un espacio adecuado para la instalación de servicios (univentanillas, Agentes de Desarrollo Industrial, etc.), que estará ubicado en alguna de las naves, o bien, en la zona donde radiquen éstas, con una superficie mínima de cien metros cuadrados.

La edificación deberá disponer como mínimo de las siguientes instalaciones básicas:

- Saneamiento con sistema separativo de recogida de aguas pluviales y residuales mediante red de PVC y que acometan a la red de saneamiento y de pluviales existente. La instalación deberá disponer en perfecto estado de las correspondientes arquetas de paso convenientemente enfoscadas e impermeabilizadas interiormente.
- En cuanto a la instalación eléctrica, la nave deberá cumplir las prescripciones de carácter general del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la normativa de carácter autonómico en vigor en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Los cuadros eléctricos estarán dotados de los dispositivos de mando y protección, formado por interruptores diferenciales e interruptores magnetotérmicos que protegerán a cada uno de los circuitos que formen la instalación. Los puntos de consumo estarán formados por tomas de corrientes monofásicas y trifásicas.

Las luminarias fijas, colocadas en el techo del local llevarán sus lámparas y portalámparas alojados en envoltentes estancas, de tal manera que impidan la salida de chispas al exterior. Las conexiones de los conductores deberán ser dentro de cajas con el grado de protección adecuado y mediante clemas de conexión, nunca con retorcimiento del cable.

Los conductores de fases, neutro y de protección se identificarán por los colores que presenten sus aislamientos.

- El local dispondrá de alumbrado de emergencia que en caso de fallo del alumbrado general permitan la evacuación segura y fácil del personal hacia el exterior. Deberá contar con una autonomía mínima con fuente propia de una hora.
- El local dispondrá de depósito de reserva de agua que asegure una autonomía de suministro acorde con las necesidades que deben cubrirse conforme a las ordenanzas municipales vigentes.
- Deberán contar con las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones según lo dispuesto en Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo en aquellas naves en régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y en todo caso justificar la existencia de acometida con conectividad de voz y datos e indicar la capacidad de transmisión de la misma.

En cualquier caso, todas las instalaciones deberán estar acorde a lo fijado en:

- El Código Técnico de la Edificación.
- El Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- El Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendio en los establecimientos industriales.
- El Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- El Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y modificaciones posteriores.

3.4. PAVIMENTOS.

Los solados serán como mínimo de solera de hormigón fratasado de 10 cm. de espesor mínimo con mallazo electrosoldado.

En los aseos los pavimentos interiores serán de cerámica de gres antideslizante con rodapié. Contará con dotación mínima de aseos para señoras y caballeros en las zonas de uso público incluyendo aseo adaptado para minusválido.

3.5. TABIQUERÍA Y CARPINTERÍA EXTERIOR.

La tabiquería destinada a los servicios higiénicos o cualquier otra existente en la nave debe incluir el enfoscado y la carpintería de ésta.

Las puertas de entrada a la nave serán de acero galvanizado.

3.6. PATIOS Y ZONAS EXTERIORES.

Los patios y zonas exteriores de lo que disponga la parcela en la que se ubica la nave industrial deben encontrarse convenientemente pavimentados mediante solera de hormigón fratasado o asfaltado en la zona de accesos a la nave.

4. MEJORAS.

Se valorarán, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Particulares, aquellas proposiciones que oferten todas o algunas de las siguientes mejoras:

- Sistemas de protección pasiva contra incendio correspondiente a sector de riesgo medio.
- Sistemas de protección activa para riesgo medio, incluyendo todos los elementos necesarios según normativa.
- Itinerarios adaptados para personas de movilidad reducida en las zonas de uso industrial.
- Acondicionamiento de aseos, o con posibilidad de adaptación, para personas de movilidad reducida en las zonas de uso industrial.
- Instalación de Baja Tensión con riesgo de incendio o explosión (según ITC-BT 029 del Reglamento de Baja Tensión).
- Medida de ahorro de energía o instalación de sistemas de producción de energía renovable y reutilización de residuos por encima de los mínimos exigibles según normativa vigente.
- Existencia de zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Zona de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Preexistencia de otras instalaciones tales como gas, neumática, frigoríficas, convenientemente legalizadas.
- Existencia de reserva de agua como mínimo de 12 a 15 m³.

5. ACCESO A LA NAVE.

La nave industrial deberá disponer de accesos independientes para vehículos y personas. En el caso del acceso para vehículos, las dimensiones mínimas de la puerta será de 4x4 m².

6. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.

En Gran Canaria con máxima accesibilidad y conectividad con redes viales de rango insular, zonas logísticas y nodos de comunicación.

7. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Con carácter obligatorio se deberá aportar por cada una de las naves que se oferten la siguiente documentación:

- Título de propiedad de los inmuebles ofertados, inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente al municipio en el que esté ubicado el bien, libre de cargas, y a nombre del mismo y cumpla las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.
- Certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar que los inmuebles ofertados están libres o no de cargas y gravámenes. En caso de que en el citado certificado consten cargas y gravámenes sobre el inmueble, el adjudicatario cancelará las mismas antes de proceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Por lo que la adjudicación del concurso estará condicionada a su previa cancelación.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble ofertado.
- Licencia de primera ocupación.
- Justificante del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, del último periodo impositivo y cualquier otro tributo municipal que le afectara.
- En el caso de naves en régimen de propiedad horizontal, justificación de estar corriente del pago de las cuotas de la comunidad de propietarios correspondiente.
- Certificado urbanístico del uso admisible del inmueble ofertado incluyendo la definición de posibles limitaciones en su uso industrial, volumetría máxima en la parcela.
- Certificación municipal que acredite el posible uso industrial sin ningún tipo de restricciones según el planeamiento y ordenanzas aplicables, o en el caso de recoger algún tipo de limitación, se deberá describir claramente el alcance de la

misma, condicionándose la adjudicación del concurso a la posible afectación a la consecución de los objetivos del convenio.

- Proyecto técnico de ejecución o al menos memoria descriptiva que defina las características constructivas, de protección contra incendio, de aislamiento térmico y acústico de la edificación y las instalaciones del mismo y Planos de:
 - Situación y emplazamiento
 - Distribución en parcela (acotado)
 - Distribución en planta (acotado, cuadro de superficies y mobiliario)
 - Alzados y secciones (acotado y con descripción de materiales)
 - Instalaciones
 - Diagrama unifilar
- Certificado de eficiencia energético de la edificación que abarque al menos la zona destinada a la instalación de servicios desconcentrados de la Administración autonómica con superficie mínima de cien metros cuadrados y cualquier otra zona de oficinas con más de 50 m² que albergara el inmueble. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios
- Definición de sistemas de telefonía y red de datos, materiales, y capacidad de transmisión. Boletín de la instalación de telecomunicaciones, en su caso. Definición de acometida (voz y datos, conexiones de banda ancha). Armario de comunicación.
- Dossier fotográfico del lugar donde se defina el estado actual, linderos y demás elementos identificativos y de referencia del inmueble, y/o planos necesarios que definan redes viales de rango insular y zonas logísticas cercanas y puntos de conexión de suministros (hídrico, eléctricos, TIC)
- Breve memoria explicativa de las características de las parcelas, condiciones urbanísticas, superficie total, aprovechamiento constructivo, etc.
- Puesta en servicio de las instalación eléctrica con el Certificado de la instalación debidamente diligenciado por el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma y restante documentación exigible según lo establecido en el artículo 18 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Acreditación de puesta en funcionamiento de las instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendio según lo establecido en el Decreto 16/2009 de 3 de febrero.
- Revisiones periódicas de las instalaciones que fueran exigibles según la reglamentación vigente tanto de la instalación eléctrica como instalaciones contra incendios.
- Descripción de los sistemas asociados a la protección pasiva de incendios, justificándose la estabilidad al fuego de los elementos constructivos portantes, la resistencia al fuego de los elementos de cerramiento, y la sectorización contra incendios, acreditándose al menos sectorización de cada nave (o de cada zona compartimentada de 400-500 m² en el caso de oferta de nave única)



Consejería de Empleo,
Industria y Comercio



Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional

como sector de riesgo bajo, según lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

- Descripción de las características de aislamiento acústico y térmico de la edificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de marzo de 2014.