



Ayuntamiento de
Sorbas



Plaza de la Constitución, 1
C.I.F.: P0408600E
Teléfonos: 950364701
Fax: 950364001

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

que ha de regir la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de arena del núcleo de Sorbas, con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de Centro Residencial para personas mayores, mediante procedimiento abierto.

Parcela de titularidad municipal sita
entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas.

Referencia Catastral: 7364002WG7076S

TÉRMINO MUNICIPAL DE SORBAS
Sorbas. (Almería)

Excmo. Ayuntamiento de Sorbas

octubre de 2025
Expediente municipal: 2025/408640/001-700/00004



ÍNDICE

. 1. OBJETO.....	3
. 2. ANTECEDENTES.....	3
. 3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER Y FINALIDAD.....	3
. 4. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	4
. 4.1. Identificación y localización.....	4
. 4.2. Fotografías de la parcela.....	5
. 4.3. Documentación catastral.....	6
. 4.4. Planeamiento urbanístico vigente.....	6
. 4.5. Medición reciente de la parcela.....	6
. 4.6. Superficie máxima construible sobre la parcela.....	6
. 5. PROGRAMA FUNCIONAL, CONDICIONES DEL EDIFICIO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	6
. 5.1. Programa funcional y condiciones mínimas que ha de cumplir el edificio.....	6
. 5.2. Condiciones mínimas respecto a la urbanización.....	8
. 5.3. Exigencias mínimas que han de cumplir en cuanto a servicios del Centro Residencial.....	8
. 5.4. Otros criterios a valorar mediante juicios de valor en relación a la calidad arquitectónica del edificio:.....	8
. 5.5. Otros criterios a valorar mediante fórmulas:.....	9
. 6. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA A PRESENTAR (ANTEPROYECTO).....	9
. 7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:.....	10
. 7.1. Financiación de la construcción:.....	11
. 8. JUSTIFICACIÓN NO DIVISIÓN EN LOTES.....	12
. 9. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS.....	12
. 10. PLAZOS y DESARROLLO DEL CONTRATO.....	14
. 10.1. PLAZO TOTAL.....	14
. 10.2. PLAZOS PARCIALES.....	14
. 11. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	16
. 12. RÉGIMEN DE VISITAS A LAS OBRAS.....	18
. 13. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	18
. 14. RECEPCIÓN DEL EDIFICIO TERMINADO.....	18
. ANEXO I.....	21
. ANEXO II.....	22
. ANEXO III.....	23



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

que ha de regir la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de arena del núcleo de Sorbas, con referencia catastral 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de Centro Residencial para personas mayores, mediante procedimiento abierto.

.1. OBJETO.

El presente pliego comprende las condiciones técnicas que servirán de base para la adjudicación mediante procedimiento abierto, de la concesión de dominio público de una parcela de titularidad municipal para que el adjudicatario que resulte del procedimiento lleve a cabo la **redacción del proyecto de obra y la ejecución de un nuevo edificio destinado a Centro Residencial para personas mayores con un número MÍNIMO DE CUARENTA (40) PLAZAS, como servicio social especializado, y posterior explotación** por el mismo.

La concesión del uso privativo del dominio público se establece con la finalidad de que el adjudicatario redacte un proyecto de obra para la construcción de un centro residencial para personas mayores, ejecute la correspondiente obra, y posteriormente tenga por condición el desarrollo de la actividad, como servicio social especializado.

.2. ANTECEDENTES.

Este municipio anteriormente contaba con un Centro de “Residencia para Mayores y Unidad de estancias diurnas”, sito en C/ Gerona, 4 (04270), actividad que se desarrollaba por un tercero sobre un edificio de titularidad municipal y de carácter patrimonial.

Las importantes precipitaciones registradas entre los meses de marzo y abril de 2022 en la localidad de Sorbas provocaron el desalojo de la Residencia de Mayores de C/Gerona y viviendas aledañas, tras detectarse deslizamientos del terreno que afectaron tanto a los muros de contención de la parcela como a la cimentación de uno de los módulos del edificio que conllevó al cierre del Centro Residencial y a la demolición parcial de urgencia debido al riesgo inminente de derrumbe.

.3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER Y FINALIDAD.

El solar sobre el que se proyecta la presente concesión se viene utilizando de forma esporádica como zona para aterrizaje de emergencia de helicópteros. El Ayuntamiento de Sorbas pretende otorgar una concesión demanial para la utilización privativa de este bien de dominio público, para que el adjudicatario que resulte del contrato lleve a cabo la redacción del proyecto de obra, la ejecución de un nuevo edificio destinado a residencia para personas mayores, como servicio social especializado, para la posterior explotación por el mismo.

El objetivo que se pretende conseguir mediante este contrato es contar con la construcción de un nuevo Centro Residencial para personas Mayores en Sorbas.



Ayuntamiento de
Sorbas

Sorbas
Con luz propia

.4.2. Fotografías de la parcela



Fotografía de la parcela desde Calle Jaén. (Google Maps)



Fotografía de la parcela desde Calle Olla de Arena. (Google Maps)



.4.3. Documentación catastral.

Se adjunta como Anexo I, consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble de la parcela con referencia catastral 7364002WG7076S0006XS.

.4.4. Planeamiento urbanístico vigente

Se adjunta como Anexo II, informe urbanístico.

.4.5. Medición reciente de la parcela.

Se adjunta como Anexo III plano de medición de la parcela con indicación de la superficie y ubicación de espacio de conexión entre Calle Olla de Arena y Calle Jaén.

.4.6. Superficie máxima construible sobre la parcela.

La superficie máxima edificable del solar es la resultante de aplicar la altura y fondo máximo permitido.

Esto es **4.951,62m²** conforme a la siguiente hipótesis de ocupación:

Superficie real de
la parcela

1.055,24 m²

PLANTA	Superficie máxima por planta (m ²)	Observaciones
Sótano	1.055,24	* Para este cálculo se ha considerado una planta sótano. (No computa edificabilidad pero sí superficie construida). Art.: 5.2.19 del PGOU de Sorbas
Planta Baja	965,24	* Para este cálculo se ha descontado la superficie a ocupar por el espacio o vial de conexión que se establece como condicionante, con un ancho mínimo de 3m.
Planta 1ª y 2ª	2.110,48	Considerando ocupación 100%
Ático	820,66	* Para este cálculo se ha descontado la superficie correspondiente al retranqueo obligatorio de 3m.
TOTAL	4951,62	

.5. PROGRAMA FUNCIONAL, CONDICIONES DEL EDIFICIO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

.5.1. Programa funcional y condiciones mínimas que ha de cumplir el edificio.

El programa funcional mínimo del edificio será el necesario para el correcto desarrollo del centro residencial para personas mayores, **en función el número de plazas finalmente adoptadas por el concesionario**, según la normativa de obligado cumplimiento en la materia.

- Se requerirá, como mínimo, el cumplimiento de los siguientes requisitos.

- **El número MÍNIMO de plazas de Centro residencial** para personas mayores se fija en **cuarenta (40) plazas**. No se establece número máximo de plazas.



- La **superficie mínima a construir se establece en 2.250m²**.

Según los costes de construcción de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, se estima que el coste para un edificio de 2.250m² destinado a “Residencia de Ancianos” es el siguiente:

Coste prototipo adoptado (€/m ²) (P.E.M.)	984,6362 €/m ²
Superficie mínima a construir (m ²)	2.250 m ²
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	2.215.431,63 €
Gastos generales (13%) + Beneficio Industrial (6%)	420.932,01 €
Presupuesto por contrata	2.636.363,46 €
IVA (10%)	263.636,36 €
Presupuesto (IVA incluido)	2.900.000,00 €

- La **superficie máxima construible** será la resultante de aplicar las condiciones urbanísticas de aplicación a esta parcela, establecidas en el P.G.O.U. de Sorba. (Ver apartado 4.6. de este pliego y Anexo II “Información Urbanística”).

- **No se fija una alineación determinada**, retranqueo, ni número de plantas con carácter mínimo.

La forma y ordenación será a determinar por el concesionario, de forma justificada, cumpliendo en todo caso los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU de Sorbas.

- **No se podrán generar nuevas medianerías vistas** conforme a lo establecido en el PGOU de Sorbas.

- Deberá cumplir con lo establecido en la **Orden de Consejería de Bienestar Social, de 5 noviembre 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 así como cualquier otra normativa de obligado cumplimiento en la materia que exigible para la implantación de plazas concertadas con la Junta de Andalucía.

- **El edificio deberá atender al Nuevo modelo de cuidados de larga duración** conforme a la Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación y calidad



de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, prestando especial atención a la disposición de unidades de convivencia

.5.2. Condiciones mínimas respecto a la urbanización.

- Se ejecutará un vial o espacio de conexión entre la calle Olla de Arena y Calle Jaén en la parte sur de la parcela con un **ancho mínimo de 3m** para uso peatonal o mixto. Esta conexión podrá ser cubierta o descubierta garantizando la instalación de alumbrado público.
- Se completará el **acerado** de la fachada Oeste de la parcela en Calle Olla de Arena y se renovará el acerado de la fachada Este en Calle Jaén.

.5.3. Exigencias mínimas que han de cumplir en cuanto a servicios del Centro Residencial.

En todo caso, el Centro Residencial para Personas Mayores deberá cumplir en cada momento la normativa vigente en la materia en relación a las plazas finalmente creadas.

.5.4. Otros criterios a valorar mediante juicios de valor en relación a la calidad arquitectónica del edificio:.

Se valorará los siguientes aspectos en relación a la calidad arquitectónica del edificio y su implantación:

- Incorporación de soluciones técnicas y de innovación en cuanto a eficiencia energética del edificio.
- Calidad arquitectónica de la propuesta.
- Calidad de los materiales a emplear en la construcción.
- Integración del edificio en el entorno urbano, prestando especial atención a la relación de éste con la Plaza Joaquín de Haro y Calle Jaén.
- Se valorará el tratamiento y mayor superficie del espacio libre a nivel de planta baja en la parcela.
- Número de habitaciones propuestas, proporción de habitaciones individuales / habitaciones dobles.
- Se valorará la ejecución de planta sótano para albergar uso de garaje, instalaciones y/o otros usos que cuyas características permitan su emplazamiento en planta sótano.
- Inclusión, calidad y coherencia de un plan de revisión y mantenimiento de las instalaciones después del inicio del funcionamiento del edificio, que incluya expresamente las tareas previstas, su frecuencia y cronología.



.5.5. Otros criterios a valorar mediante fórmulas:

- Mejora del canon concesional.

- Aumento del nº de plazas para Centro residencial de mayores. (Se valorará hasta un máximo de 70 plazas).

.6. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA A PRESENTAR (ANTEPROYECTO).

La documentación técnica a presentar en la fase de presentación de proposiciones para la licitación, será un **anteproyecto suscrito por arquitecto** en el que se defina la propuesta del edificio a construir con justificación de la solución adoptada, justificación del programa funcional, de las condiciones del edificio y criterios de valoración establecidos en este pliego.

Contenido mínimo del anteproyecto:

1- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

(Extensión máxima: 25 páginas formato A4, letra tipo ARIAL, tamaño 10.)

Se expondrán los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas:

1.1. Descripción general del edificio.

- Se describirá la solución adoptada, justificando su adaptación al programa de necesidades, donde destaque los aspectos generales más importantes como composición arquitectónica, diseño formal del edificio y relación con el entorno.
- Descripción del modelo de edificio adoptado y de las características generales: descripción y relación de usos previstos para el edificio o las partes del mismo y de los locales que lo integran; descripción de espacios exteriores.
- Justificación de la composición de las fachadas. Describir los elementos destacados. Indicar materiales previstos.
- Superficies construidas por planta y total. Superficies útiles. Incluir cuadro de superficies útiles y construidas, detalladas por plantas y total. Si se prevén varios cuerpos independientes, indicar estos datos para cada uno.

1.2. Justificación del cumplimiento de la normativa.

- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- Justificación del cumplimiento de la Orden de Consejería de Bienestar Social, de 5 noviembre 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 así como cualquier otra normativa de obligado cumplimiento en la materia que exigible para la



implantación de plazas concertadas con la Junta de Andalucía.

- Justificación de la normativa autonómica de aplicación y cumplimiento del nuevo modelo de cuidados de larga duración conforme a la Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales.
- Declaración del cumplimiento de los documentos CTE DB SUA y CTE DB SI
- Declaración del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

1. 3. Justificación, de forma pormenorizada, del apartado 5.4. de este pliego “Otros criterios a valorar mediante juicios de valor en relación a la calidad arquitectónica del edificio”.

1. 4. – Justificación del apartado 5.5. de este pliego “Otros criterios a valorar mediante fórmulas”.

2- PLANOS.

Se incluirán como mínimo los siguientes planos, en formato PDF y en CAD.

2.1. Situación y emplazamiento. Escala 1/300. Indicará la posición de la edificación dentro de la parcela. Se acotará la edificación respecto de los límites de la parcela.

2. Plantas acotadas. Escala 1/100. Deben incluir cotas en metros, y cuadros de superficies.

3. Plantas de distribución. (Que incluya mobiliario) Escala 1/100.

4. Alzados de todas las fachadas. Escala 1/100. Que incluya justificación de integración en el entorno reflejando el nuevo edificio y los colindantes.

5. Secciones. Escala 1/100. Al menos 2 secciones longitudinales y 2 secciones transversales (y al menos una por núcleo de comunicaciones verticales).

6. Construcción y acabados. Escala 1/100. Composición de los cerramientos, tabiquería interior, y acabado de paramentos (suelos, techos y paredes) de cada estancia.

7. Detalle constructivo tipo. Escala 1/25. Sección constructiva por fachada.

8. Infografías. (Al menos 4 Interiores, 2 Exteriores y de detalle)

3- MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

Resumen de presupuesto valorado por capítulos.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:



El valor estimado del contrato será el que se indique en el Pliego de condiciones económico-administrativas particulares.

En el presente pliego únicamente se ha valorado el **coste estimado de un edificio** de uso “Residencia de Ancianos” con un mínimo construido de 2.250m², a los efectos de determinar el importe a financiar por parte de la Administración, **sin perjuicio de que, a cargo del concesionario, se proponga y ejecute un edificio de mayor capacidad** en cuanto a plazas de Centro Residencial y superficie construida.

Según los costes de construcción de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, se estima que el coste para un edificio de 2.250m² destinado a “Residencia de Ancianos” es el siguiente:

Coste prototipo adoptado (€/m ²) (P.E.M.)	984,6362 €/m ²
Superficie mínima a construir (m ²)	2.250 m ²
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	2.215.431,63 €
Gastos generales (13%) + Beneficio Industrial (6%)	420.932,01 €
Presupuesto por contrata	2.636.363,46 €
IVA (10%)	263.636,36 €
Presupuesto (IVA incluido)	2.900.000,00 €

.7.1. Financiación de la construcción:

El Ayuntamiento de Sorbas financiará la construcción del edificio hasta un importe máximo de 2.900.000€ (IVA INCLUIDO) mediante la siguiente fórmula:

- La aportación de 1.500.000€ (IVA INCLUIDO) del Ayuntamiento a la empresa en concepto de subvención nominativa.

Durante la ejecución de la obra de construcción del centro residencial para personas mayores, se presentará por el concesionario certificaciones suscritas por la Dirección de obra, según las actuaciones parciales o hitos establecidos en esta cláusula, que una vez cumplidas o ejecutadas por completo, el Ayuntamiento abonará en concepto de subvención nominativa parcial en el plazo de treinta días desde su presentación, hasta alcanzar el importe de 1.500.000€.

Las actuaciones parciales o hitos que se establecen son los siguientes:

ACTUACIÓN PARCIAL O HITO	IMPORTE
- A la concesión de la licencia de obras:	300.000€
- A la ejecución de la cimentación :	200.000€



- A la ejecución de la estructura:	200.000€
- A la ejecución del cerramiento, tabiquería e instalaciones	400.000
- A la ejecución de carpinterías y acabados:	200.000€
- A la consecución de la acreditación definitiva por parte de la Junta de Andalucía y apertura del Centro Residencial:	200.000€
	TOTAL: 1.500.000€

- La aportación de 1.400.000€ (IVA INCLUIDO) del Ayuntamiento a la empresa mediante compensación con el canon anual que resulte de la concesión.

La empresa asumirá el compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra, por un importe de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €), que se destinará a la ejecución de la obra y que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión de la parcela y el edificio construido, según el "Informe Económico sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial" redactado por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería.

En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.

- En caso de que el importe del edificio sea superior a 2.900.000€ (IVA INCLUIDO), esta diferencia será a cargo del concesionario.

En caso de que el adjudicatario invierta un importe superior al establecido, lo hará a su cargo sin ser objeto de compensación por el Ayuntamiento.

.8. JUSTIFICACIÓN NO DIVISIÓN EN LOTES.

Se prevé expresamente la no división en lotes, por considerarse más adecuada la prestación del servicio por un único contratista.

La división en lotes podría tener como consecuencia la prestación del servicio según criterios y metodologías diversas según las distintas empresas adjudicatarias, lo cual sería perjudicial para la finalidad perseguida.

.9. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La presente concesión demanial de la parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de arena con referencia catastral 7364002WG7076S, conlleva **la construcción y posterior explotación de Centro Residencial para personas mayores.**



De esta forma, se pueden distinguir claramente las siguientes prestaciones:

I- Construcción de un centro residencial para personas mayores.

Esto es:

- La **redacción del proyecto básico y de ejecución** para la **construcción de** centro residencial para personas mayores, como servicio social especializado.
- La **ejecución de las obras e instalaciones de los edificios necesarios y la dotación de los medios materiales, el mobiliario, las instalaciones y el equipamiento de las dependencias**, de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación. Corresponderá al adjudicatario, como promotor, la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en obra, así como como la contratación de un Organismo de Control Técnico (OCT) para el seguimiento y evaluación de la misma.
- El **compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra**, por un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €), que se destinará a la ejecución de la obra y que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión de la parcela y el edificio. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.
- Las obras de urbanización interior de la parcela estarán incluidas en el proyecto, de forma que la parcela quede urbanizada en su totalidad.
- La **obtención de las correspondientes licencia de obra, calificación ambiental, utilización y apertura y puesta en marcha, y las demás autorizaciones administrativas necesarias** para la prestación de los servicios que efectivamente se implanten, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas. Corresponderá al adjudicatario igualmente la obtención de informes, registro y acreditación preceptiva de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e igualdad de la Junta de Andalucía con competencias en la materia.

II- Explotación de la actividad hasta la finalización de la concesión demanial.

- La **prestación y explotación de la actividad** propia de centro residencial para personas mayores, de forma permanente, la limpieza y mantenimiento general de las instalaciones, y entorno de éstas que se vea afectado, así como su gestión en condiciones óptimas de calidad y cumplimiento de la normativa vigente en la materia.



.10. PLAZOS Y DESARROLLO DEL CONTRATO.

.10.1. PLAZO TOTAL.

El plazo de la concesión será de **CINCUENTA (50)** años a partir del día siguiente al de la fecha de formalización de la concesión demanial en documento administrativo.

.10.2. PLAZOS PARCIALES.

Se establecen los siguientes plazos parciales:

1º- Redacción del proyecto básico.

Una vez adjudicada y suscrito el contrato, el concesionario iniciará la redacción del proyecto básico.

El proyecto básico se redactará en base al anteproyecto presentado por el concesionario en la fase de licitación, sin perjuicio de las modificaciones o ajustes que se acuerden sobre éste de mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Concesionario.

El plazo máximo para **la redacción del proyecto básico será de dos (2) meses**, a contar a partir del día siguiente al de la formalización de la concesión administrativa. Este proyecto deberá presentarse ante el Ayuntamiento para prestar su **CONFORMIDAD** por parte del órgano competente previo informe técnico que se pronuncie sobre la adecuación al anteproyecto y, en su caso, sobre la justificación de las modificaciones realizadas sobre éste.

2º- En caso de que se proponga por el Ayuntamiento **modificaciones al mismo, el adjudicatario contará con dos (2) semanas para ello**, tras lo cual, se volverá a presentar ante el Ayuntamiento para prestar su conformidad.

Los trabajos y gastos que generen estas correcciones serán asumidos por el concesionario y, en consecuencia, no modificarán el precio del contrato.

3º- Solicitud de informe preceptivo a la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.

Emitida la conformidad por el Ayuntamiento, el adjudicatario dispondrá de **dos (2) semanas para presentarlo ante la Consejería de la Junta de Andalucía** con competencias en materia de servicios sociales para la emisión del informe preceptivo.

4º- El plazo máximo para la **solicitud de la licencia de obra y calificación ambiental será de tres (3) meses**, a contar a partir del día siguiente al de la prestación de la conformidad por parte del Ayuntamiento. (Sin perjuicio de que el plazo de emisión del informe de la Junta pueda paralizar los plazos).

El proyecto se presentará con el informe y/o autorización preceptiva favorable de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.



5º- Con carácter general, el **plazo máximo de ejecución de las obras de construcción conforme al proyecto conformado por el Ayuntamiento será de quince (15) meses**, a contar desde el día siguiente al de la obtención de la licencia de obras.

Las obras serán supervisadas e inspeccionadas por una OCT (Organismo de Control Técnico) que comprobarán su efectiva adecuación y ajuste al citado proyecto, sin perjuicio de las inspecciones o comprobaciones que el Ayuntamiento estime conveniente realizar durante la ejecución.

6º- La **puesta en marcha y apertura de la actividad de residencia de mayores será de cuatro (4) meses**, a contar desde la completa finalización de las obras, previa obtención de autorizaciones preceptivas y acreditación por parte de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales, para la apertura del centro.

RESUMEN DE PLAZOS.			
	ACTUACIÓN	PLAZO	OBSERVACIONES
1	Redacción del proyecto básico. Presentación ante el Ayuntamiento para prestación de conformidad por parte de éste.	2 meses	A contar desde la formalización del contrato.
2	Modificaciones al básico a petición del Ayuntamiento de Sorbas.	2 semanas	A contar desde la notificación del Ayuntamiento.
3	Solicitud, por el concesionario, de informe preceptivo a la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales.	2 semanas	A contar desde la notificación de la conformidad por parte del Ayuntamiento.
4	Solicitud de la licencia de obra y calificación ambiental.	3 meses	A contar desde la notificación de la conformidad por parte del Ayuntamiento.
5	Ejecución de las obras	15 meses	Desde la concesión de la licencia de obras.
6	La puesta en marcha y apertura de la actividad de residencia de mayores.	4 meses	desde la completa finalización de las obras (Certificado final de obra), previa obtención de autorizaciones preceptivas y acreditación por parte de la Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en materia de servicios sociales, para la apertura del centro.
	Plazo máximo	25 meses	



.11. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

- **Promotor:** Es la empresa concesionaria quien, además, será el titular del Centro Residencial a efectos de la explotación de la actividad.

Son obligaciones del promotor, conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19 de la LOE, así como los previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Además, se establecerá la obligación de suscribir un seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años (conforme al artículo 19.1.c de la LOE), el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilización del edificio.

- **Constructor:** Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

El constructor está obligado a lo establecido en el art. 11 de la L.O.E. y, entre otros, suscribir las garantías previstas en el artículo 19 de la L.O.E.

Son obligaciones del constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.



- d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19 de la L.O.E..

- **Titular del bien:** El titular del bien será el Ayuntamiento, que concede la parcela. Será propietario de la construcción en el momento en el que esta esté ejecutada. Se recibirá por parte de éste y se inscribirá en el Registro de la Propiedad junto con la concesión por el tiempo que proceda, corriendo a cargo del concesionario los gastos que ello conlleve.

Se incluye dentro de la titularidad municipal aquellos equipos inseparables de la propia obra e integrantes del propio proyecto tales como cualquier tipo de instalación relacionada con electricidad, fontanería, saneamiento, calefacción, climatización, ascensores, así como cualquier equipo o instalación esencial para la utilización del edificio como es el equipamiento y maquinaria de la cocina.

No será parte de éste otros bienes muebles no integrantes del proyecto de obra como pueden ser camas, mesas, sillas, etc., que serán propiedad del concesionario. Los equipos y maquinaria que sean de titularidad del Ayuntamiento deberán identificarse mediante inventario previo al inicio de la actividad.

Como requisito previo para la inscripción de la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, se deberá acreditar la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19 de la L.O.E.

- **Organismo de Control Técnico (OCT):** El concesionario estará obligado a la contratación de una OCT (Organismo de Control Técnico), que será la encargada de colaborar con las entidades aseguradoras y con el Ayuntamiento de Sorbas.

El organismo de control deberá aportar de forma periódica (máximo cada 2 meses) informes técnicos al Ayuntamiento de Sorbas sobre el cumplimiento de la calidad establecida por la normativa de aplicación en la ejecución de las obras.

Ésta supervisará el proceso de edificación a nivel general (revisión del proyecto, inspecciones de ejecución en obra, adecuación a la normativa, verificación del control de calidad, estudio geotécnico, etc.) de forma objetiva e imparcial.



.12. RÉGIMEN DE VISITAS A LAS OBRAS.

La Administración contratante, a través de su representante fijará, antes del comienzo de las obras, el régimen de visitas mínimo a las mismas a que los distintos componentes de la Dirección Facultativa vendrán obligados, y que no será inferior a una visita cada 30 días, salvo excepciones debidamente justificadas. Todo ello sin perjuicio de la obligación que igualmente les incumbe de realizar las visitas concretas que la Administración requiera, y de las que, para el debido control de las obras los propios técnicos que compongan la Dirección Facultativa estimen necesarias en el ejercicio de su función directora responsable.

.13. INFORMACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La Dirección Facultativa mantendrá reuniones periódicas (como mínimo quincenales) con el representante del Contratista de la obra, el promotor y el del Ayuntamiento de Sorbas para tratar aquellos aspectos de la obra que lo requieran.

De estas reuniones se levantará Acta por el Director de Obra, y entregará copia a cada uno de los asistentes.

La Dirección Facultativa elaborará y emitirá informes mensuales durante toda la obra, que harán llegar al Ayuntamiento.

El contenido de estos informes será el siguiente:

- a) Avance de la obra desde el informe anterior, con gráficos y fotografías que permitan ver su evolución.
- b) Decisiones tomadas en el periodo, y cuestiones pendientes de decidir, así como cualquier otro aspecto de la obra que el equipo que conforme la Dirección Facultativa considere digno de mención.
- c) Resumen de certificación.

.14. RECEPCIÓN DEL EDIFICIO TERMINADO.

La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

- a) Las partes que intervienen.
- b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada



de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación se iniciarán a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

Finalizada la obra y recepcionada ésta por el promotor, **previa comprobación por parte del Ayuntamiento de la concordancia de la obra ejecutada con el proyecto aprobado**, el promotor hará entrega de toda la documentación técnica de la obra (planos as built, libro del edificio, actas y certificaciones de obra, así como cualquier otra documentación relevante sobre el edificio y el proceso edificatorio) al Ayuntamiento **e inscribirá la obra nueva en el Registro de la Propiedad cuyo titular será el Ayuntamiento de Sorbas.**

En Sorbas, a fecha de firma electrónica.

El Arquitecto Municipal.

Pedro Jesús Martínez Munuera.



Ayuntamiento de
Sorbas



.ANEXO I

Información Catastral

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
VI SECTOR-1 75 Suelo
04270 SORBAS [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

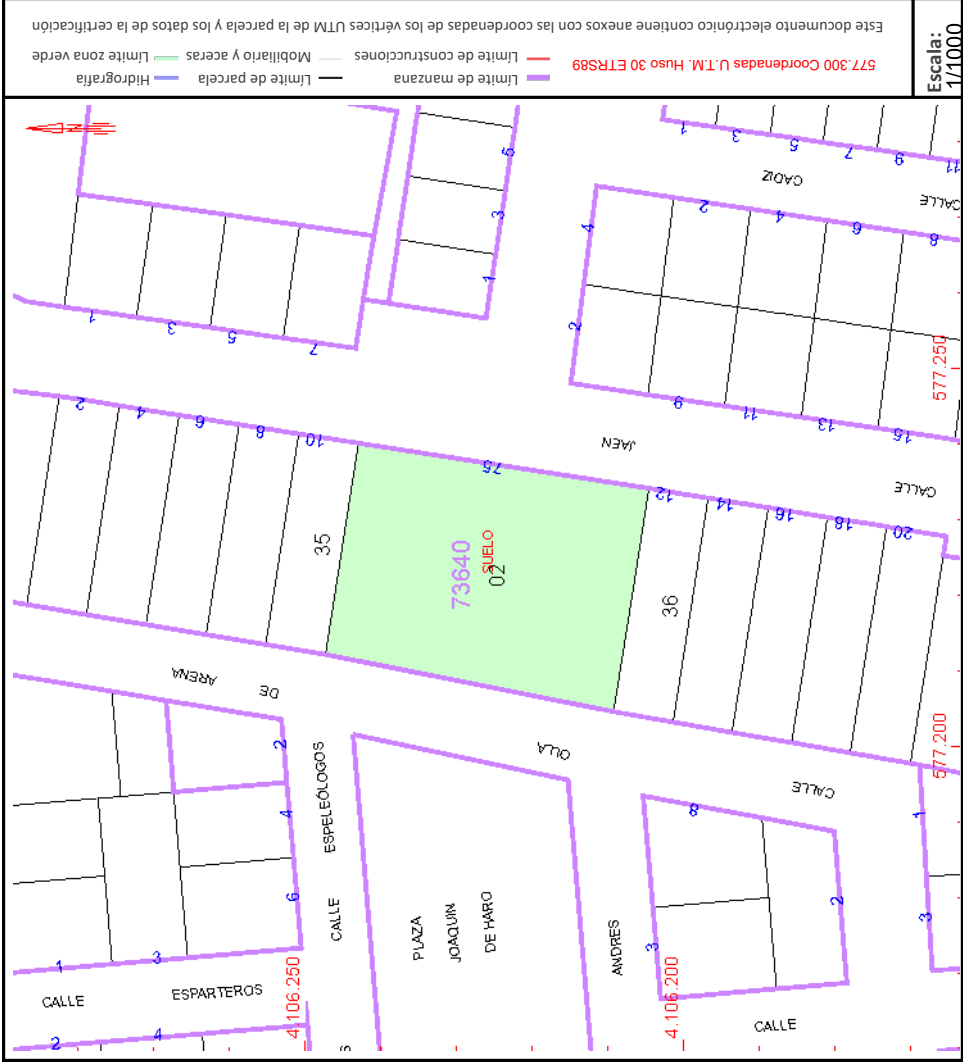
PARCELA

Superficie gráfica: 1.126 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

Referencia catastral: 7364002WG7076S0006XS



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Ayuntamiento de
Sorbas



.ANEXO II

Información Urbanística



INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

EJECUCIÓN DE CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES EN PARCELA CATASTRAL 7364002WG7076S SITA ENTRE CALLE JAÉN Y CALLE OLLA DE ARENA DE SORBAS.

Expediente: 2025/408640/001-700/00004

1. Antecedentes y objeto del informe.

El Ayuntamiento de Sorbas pretende adjudicar la concesión demanial de una parcela de dominio público para la construcción y posterior explotación de un Centro Residencial para Personas Mayores en la parcela con referencia catastral 7364002WG7076S sita entre las calles Jaén y Olla de Arena del núcleo urbano de Sorbas.

El objeto del presente informe es informar sobre las condiciones urbanísticas que le son de aplicación a la parcela.

No se evalúan en este informe aspectos jurídicos o administrativos y se realiza sin perjuicio de otros informes preceptivos que se soliciten por razón de lo dispuesto en la legislación específica que resulte de aplicación.

2. Normativa y Planeamiento aplicable.

Legislación de suelo y urbanística. (Estatual y autonómica).

- Real Decreto Ley 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLR-15).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (En adelante, LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RLISTA).

Ordenación urbanística. (Municipal).

- Plan General de Ordenación Urbanística de Sorbas, aprobado definitivamente de manera parcial por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de marzo del 2015. BOJA nº2010, de 28/10/2015). (En adelante, PGOU de Sorbas).
- Innovación nº1 del PGOU de Sorbas, "Uso industrial y norma particular de edificación adosada", aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 10 de septiembre de 2019 (BOP nº173 10/10/2019).
- Innovación nº2 del PGOU de Sorbas, "Diversos artículos y equipamiento", aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 11 de junio de 2020 (BOP nº235 4/12/2020).
- Innovación nº3 del PGOU de Sorbas, Sector SUNC-SOR-6, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 11 de julio de 2022. (BOP n.º 239 15/12/2022)

3. Descripción de la actuación.

La actuación pretendida consiste en:

Construcción y posterior explotación de un <u>Centro Residencial para Personas Mayores</u> en la parcela
--



con referencia catastral 7364002WG70765 sita entre las calles Jaén y Olla de Arena del núcleo urbano de Sorbas.

4. Situación de la actuación.

- Parcela de titularidad municipal sita entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas.
- Referencia Catastral: 7364002WG70765
- La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Almería n.º 3, finca núm. 16430, Tomo 1657, Libro 152, Folio 12, Inscripción 1ª. Es libre de cargas y gravámenes.
- Consta en el Inventario de Bienes Municipal, Epígrafe 1.1 Inmuebles Urbanos, la Ficha 321.



Situación sobre cartografía de la sede Electrónica de Catastro.



Situación sobre cartografía del PGOU de Sorbas. Plano 02-01



ION	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES			LIMITE DE PROTECCIO	
AMBITO DE PLANEAMIENTO	SISTEMAS GENERALES		DOTACIONES LOCALES	PROTECCION ARQUEOL	
— AREA DE REPARTO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL	ESPACIOS VERDES	V	CONJUNTOS, YACIMIENTOS, BIENES E INMUEBLES PRO
— IDENTIFICACION	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	SGEQ	EDUCATIVO	E	LIMITE PROTECCION ENTO
— CLASE DE ACTUACION	SISTEMA GENERAL DE VIARIO	SGV	DEPORTIVO	D	PATRIMONIO ARQUITECTO
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	SGINF	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	S	PATRIMONIO ARQUEOLOGICO
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (N-340a)	■ ■ ■	APARCAMIENTO	P	
			GENERIC	G	
			USO PUBLICO	○	
			USO PRIVADO	△	

Leyenda cartografía del PGOU de Sorbas. Plano O2-01

5. Clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.

5.1. Clasificación del suelo.

La parcela está clasificada por el PGOU de Sorbas de la siguiente forma:

Suelo urbano con calificación de dotación local de uso genérico.

5.2. Condiciones urbanísticas.

Las normas particulares del suelo urbano son las establecidas en el título IV, Capítulo 8. “Normas particulares del suelo urbano”, del PGOU de Sorbas.

En concreto, la ordenanza de aplicación es la siguiente:

8.6. Norma particular de Equipamiento

8.6.1. Ámbito de aplicación y objetivos

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir equipar y satisfacer a todo el conjunto urbano de todos los servicios sociales y necesidades que se demandan.

Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

8.6.2. Ordenanzas de aplicación

8.6.2.1. Sistema de ordenación

La edificación se ordenará de **forma libre** sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

8.6.2.2. Alineaciones y rasantes

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

8.6.2.3. Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

8.6.2.4. Edificabilidad



Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

8.6.2.5. Ocupación

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

8.6.2.6. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

8.6.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se fija en dos si es de carácter privado y **tres si posee carácter público**. La altura máxima se establece en 7,5 y **10,5 m** respectivamente, según sean dos o tres plantas, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor. **Sobre esta altura máxima se permite la construcción de una planta ático.**

8.6.2.8. Condiciones ambientales

Las edificaciones tendrán en cuenta, respecto a las características estéticas, materiales y composición, sin perjuicio de las directrices de los organismos correspondientes a los que estén vinculadas, el entorno donde se ubica la construcción, para integrarla con las edificaciones características de la zona.

8.6.2.9. Condiciones de uso

Se admitirá el uso administrativo, cultural, docente, asistencial, sanitario, religioso, comercial y otros usos de interés social. Será compatible el uso de aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y deportivo.

Las normas reguladoras de los usos son las establecidas en el título V, Capítulo 13 del PGOU de Sorbas.

En concreto, el artículo 13.13 regula los usos de equipamiento comunitario o dotacional:

13.13.- Uso de equipamiento comunitario o dotacional.

(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente o Educativo: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Espectáculos: comprende actividades similares al uso cultural diferenciándose de este por admitirse



en el caso de espectáculos, la compatibilidad con el uso terciario.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

h) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

i) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios etc.

j) Cementerio.

i) Se definen los siguientes usos:

- genérico: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo.

- servicios de interés público y social: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo, excepto el docente.

3. Todos los equipamientos públicos se dotarán de plazas públicas de aparcamiento suficientes, en función del uso a que se destinen. La dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada.

6. Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable:

Este informe se realiza sin perjuicio del contenido de otros informes preceptivos que se soliciten por razón de lo dispuesto en la legislación específica que resulte de aplicación, y no exime de la obtención de las autorizaciones que fueran necesarias por otros Organismos Públicos en el ámbito de sus competencias.

7. Conclusión:

El uso pretendido de Centro Residencial para Personas Mayores en la parcela con referencia catastral 7364002WG7076S sita entre las calles Jaén y Olla de Arena del núcleo urbano de Sorbas, es **COMPATIBLE** con la ordenación urbanística.

Las condiciones urbanísticas particulares aplicables a la parcela son las indicadas en el apartado 5.2. de este informe.

Lo que se hace constar para que surta a los efectos oportunos.

En Sorbas, a fecha de firma electrónica.

El Arquitecto Municipal. Pedro Jesús Martínez Munuera.



Ayuntamiento de
Sorbas



.ANEXO III

Superficie de parcela



PARCELA. R.C. 7364002WG7076S
E: 1/300

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Sorbas	 EXMO. AYUNTAMIENTO DE SORBAS Plaza de la Constitución, 1 - C.I.F.: P0408600E Tel.: 950 364 701 Fax: 950 364 001	Técnico Redactor: Pedro J. Martínez Munuera Arquitecto	Fecha: JUNIO 2025	Plano: MEDICIÓN PARCELA MUNICIPAL ENTRE C/OLLA DE ARENA Y C/JAÉN
Situación: T.M. de Sorbas, ALMERÍA.				