

mercasa

ANEXO A

Pliego de condiciones técnicas
de entrega de locales y realización de las obras
privativas de los locales comerciales

Centro Comercial Arrecife

ÍNDICE

CAPÍTULO I – CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS LOCALES

- 1.1. GENERALIDADES
- 1.2. ACCESOS PEATONALES
- 1.3. TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
- 1.4. SOLERAS, ESTRUCTURAS Y FORJADOS
- 1.5. CERRAMIENTOS INTERIORES
- 1.6. SUELOS Y TECHOS
- 1.7. INSTALACIONES
 - 1.7.1. Electricidad
 - 1.7.2. Abastecimiento de agua potable
 - 1.7.3. Desagües
 - 1.7.4. Instalaciones contra incendios
 - 1.7.5. Evacuación de humos y conductos en general
 - 1.7.6. Otras instalaciones
- 1.8. PASO DE CANALIZACIONES

CAPÍTULO II – TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDATARIO

- 2.1. EXPEDIENTES A SUMINISTRAR
 - 2.1.1. Técnico del Arrendamiento
 - 2.1.2. Anteproyecto
 - 2.1.3. Dossier Ejecución
 - 2.1.4. Dossier Fachadas – Letreros
 - 2.1.5. Plazos
 - 2.1.6. Control y Consentimiento
 - 2.1.7. Dossieres Administrativos
- 2.2. EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. TRABAJOS GENERALES
 - 2.2.1. Normas y Reglamentos
 - 2.2.2. Trabajos de Acondicionamiento
 - a) Fachadas
 - b) Revestimientos del suelo
 - c) Paredes
 - d) Techos
 - e) Puertas
 - f) Pintura interior
 - g) Fontanería y saneamiento
 - h) Tomas de aire. Evacuaciones. Extracciones
 - i) Red eléctrica, equipamientos eléctricos, aparatos de alumbrado y lámparas.
 - j) Disposiciones de lucha contra incendios.
 - k) Teléfono
 - l) Equipamientos mecánicos de uso privado
 - m) Accesorios de los locales
 - n) Enganches y perforaciones en el techo
 - o) Aire acondicionado.
- 2.3. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS
 - 2.3.1. Equipo Técnico de MERCASA
 - 2.3.2. Coordinador

- 2.3.3. Empresas Impuestas
- 2.3.4. Empresas o Subcontratas elegidas por el arrendatario
- 2.3.5. Cierre del local
- 2.3.6. Derecho de Visita y Control
- 2.3.7. Seguros
- 2.3.8. Planning de los trabajos y demora del acondicionamiento
- 2.3.9. Seguridad y Salud

CAPÍTULO I – CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS LOCALES

1.1. GENERALIDADES

La Promotora del Centro Comercial (MERCASA), entregará el local que se define en el contrato, del que el presente Pliego de Condiciones Técnicas es anexo, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) El local se entregará cubierto aguas, cerrado lateralmente y en la fecha que se determina en el contrato.
- b) En la fecha de comienzo de las obras del local, existirán disponibles para su uso los accesos rodados que permitan la ejecución y aprovisionamiento de la obra, los cuales se notificarán a cada **arrendatario** en la fecha de entrega del local.
- c) Durante el período de ejecución de sus obras, el **arrendatario**, seguirá las órdenes del Coordinador ó Equipo Técnico de MERCASA con relación a los trabajos en los límites de su local, con las zonas comunes u otros locales.
- d) Todos los reglamentos y normas legales aplicables y en vigor en el momento, referentes a la construcción.

1.2. ACCESOS PEATONALES

MERCASA delimitará las zonas y paseos de acceso y circulación peatonal, a utilizar por todo el personal que intervenga en la realización de las obras de acondicionamiento interno de los diferentes locales que componen el Centro Comercial.

1.3. TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

Los vehículos que transporten las mercancías al Centro Comercial dispondrán de áreas para la carga y descarga, las cuales deberán ser utilizadas obligatoriamente, quedando prohibida esta actividad en cualquier otra zona del Centro Comercial.

1.4. SOLERAS, ESTRUCTURAS Y FORJADOS

Las diferentes características de las mismas serán las siguientes:

- a) Soleras de hormigón en masa, con una sobrecarga de uso máxima permitida de 1.000 Kg./m².
- b) La estructura de cubierta estará constituida por vigas, pilares y forjados de hormigón armado.
- c) La estructura vertical es de muros es de pilares de hormigón armado, con las siguientes características:
 - c.1) La trama estructural será la reflejada en el plano del local.
 - c.2) Cualquier subestructura que requiera el **arrendatario**, no podrá apoyarse en estos muros salvo previsión en tiempo útil y a cargo del solicitante, con previa conformidad de MERCASA.
 - c.3) Las alturas entresuelo y techo, estarán comprendidas entre 3,50 mts. y 4,05 mts..
 - c.4) Los forjados podrán soportar una sobrecarga de uso máxima, uniformemente repartida de 300 Kg/m².

1.5. CERRAMIENTOS INTERIORES

- Los tabiques que separan los locales comerciales entre sí, o esos de las zonas comunes (exceptuando el mall), serán de fábrica de bloque de hormigón, con un espesor que permita cumplimentar los reglamentos de seguridad contra el fuego y serán entregados al **arrendatario** sin ningún otro acabado.
- Los muros que delimitan el local por su parte trasera, son de fábrica de bloque de hormigón de 50x25x17, con aislamiento intermedio, enfoscado y pintado exteriormente. El **arrendatario** no podrá utilizar estos muros, en ningún caso, como apoyos de subestructura y no practicará roza alguna en ellos.

1.6. SUELOS Y TECHOS

El suelo de las superficies comunes se entregará terminado. Los suelos de los locales se entregarán en bruto, debiendo someterse a la aprobación de MERCASA cualquier posible acabado que se pretenda instalar por el **arrendatario**, no aceptándose bajo ningún concepto el perforar la solera del pavimento. En el supuesto de que por MERCASA se autorizase alguna actuación diferente, el **arrendatario** deberá reponer y rematar dicha unidad siguiendo las órdenes y directrices del Coordinador o Equipo Técnico de MERCASA.

En ningún caso se taladrarán los techos con tornillos o remaches sin la previa autorización de MERCASA.

1.7. INSTALACIONES

1.7.1. ELECTRICIDAD

- MERCASA efectuará las canalizaciones necesarias para poner a disposición del **arrendatario** una potencia eléctrica de 100 W/m². de local, a la tensión normal, en la zona para que las acometidas particulares en baja tensión, que queda a definir por la compañía suministradora.
- La canalización de suministro será realizada hasta el límite interior del local, según las normas de la compañía suministradora.
- MERCASA facilitará igualmente al **arrendatario**, un borne de conexión al circuito de toma de tierra general del Centro, en la zona de conexión de contadores.
- La iluminación de seguridad y emergencia será autónoma y a cargo del **arrendatario** en el interior de su local.
- El Centro Comercial asegurará el funcionamiento de los servicios comunes de emergencia y seguridad en el caso de fallo del suministro de fluido eléctrico, particularmente los correspondientes a presión de agua de sprinklers y red de incendios, mecanismos automáticos de detección y evacuación de humos, puertas automáticas e iluminación de emergencia y seguridad en las áreas comunes.

1.7.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

- MERCASA realizará las gestiones necesarias para poner a disposición del **arrendatario** una toma de agua potable en el interior del local, siempre que para la actividad a desarrollar en dicho local, sea necesario e imprescindible dicha disponibilidad, y así se encuentre previsto y autorizado por MERCASA, el **arrendatario** deberá colocar, en el lugar destinado para ello, un contador de agua individual.

1.7.3. DESAGÜES

- a) Pluviales, fecales y residuales
- b) Todos los sistemas de desagües exteriores al edificio e incluso los enterrados bajo el volumen construido, se encontrarán realizados.
- c) Para las evacuaciones de las posibles aguas sucias, cada local dispondrá, dentro de su recinto, de un punto de desagüe al que acometer, si es que ha otorgado su consentimiento a la implantación correspondiente.
- d) En caso de ser necesario depuraciones de gasas, etc., las instalaciones de los mismos serán a cargo del **arrendatario** previa autorización y consentimiento de MERCASA, al sistema como al lugar de implantación.

1.7.4. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

- a) El Centro Comercial estará dotado en las zonas comunes del mismo, de las instalaciones de protección contra incendios establecidas por las normativas vigentes (sprinklers, mangueras, extintores, etc.). MERCASA obligará a todos los **arrendatarios** a establecer dichos sistemas bajo las mismas normativas, que serán establecidas en el apartado 2.2 de este Pliego.
- b) Los sistemas contra incendios deberán estar en funcionamiento antes de la apertura del Centro Comercial, y una vez realizadas todas las pruebas reglamentarias.
- c) Los extintores autónomos de todo tipo, necesarios por la normativa vigente, serán a cargo del **arrendatario**, los que tenga que colocar en su local, y del Centro Comercial en las áreas comunes del mismo.

1.7.5. EVACUACIÓN DE HUMOS Y CONDUCTOS EN GENERAL

- a) Si fueran necesarios conductos de evacuación de humos, MERCASA fijará el sitio más adecuado, de los niveles superiores, por donde efectuar la correspondiente evacuación.
- b) A todos los efectos los esquemas de instalaciones del local deberán ser aprobados por el Equipo Técnico de MERCASA.

1.7.6. OTRAS INSTALACIONES

a) Teléfonos.

MERCASA entregará los locales con canalización que permita conectar las instalaciones internas de cada local a las generales del Centro de acuerdo con la compañía TELEFÓNICA.

La distribución interior de la red, equipos, contratación, etc., correspondiente, a cada local, será de cuenta del **arrendatario**.

b) Señalización.

La señalización luminosa de seguridad deberá ser homologada en todo el Centro. MERCASA presentará los modelos al **arrendatario**, para que éste los instale a su cargo en las áreas interiores de su local.

1.8. PASO DE CANALIZACIONES

Podrán pasar por la parte superior, por el frente, o por dentro del volumen del local, las canalizaciones comunes, como por ejemplo: impulsiones y extracciones de aire, conducciones telefónicas, tuberías de protección contra incendios, canalizaciones eléctricas, etc., y todas aquellas que criterio de MERCASA se consideren conveniente.

También podrán existir canalizaciones en el subsuelo del local, en cuyo caso, las tapas de las arquetas de registro que ineludiblemente deban existir dentro del espacio del local, deberán respetarse de manera que puedan ser accesibles en cualquier momento, por lo que no podrán ser cegadas u ocultas por elementos fijos de la decoración y/o amueblamiento del local.

A todas estas instalaciones se deberá permitir el acceso al personal de mantenimiento del Centro Comercial.

CAPÍTULO II – TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDATARIO

2.1. EXPEDIENTES A SUMINISTRAR

El **arrendatario**, sin demora alguna y conforme al planning de actuación previsto, proporcionará a MERCASA, los datos y documentación que a continuación se expresan en forma de enunciativa y no limitativa.

2.1.1. TÉCNICO DEL ARRENDATARIO

Presentar a MERCASA, a la firma del contrato, el nombre y dirección de su técnico cualificado para los trabajos de acondicionamiento y decoración.

2.1.2. ANTEPROYECTO

Antes de la entrega del local, deberá entregar al Equipo Técnico de MERCASA un anteproyecto, a escala 1:50, haciendo resaltar la distribución, implantación, naturaleza e importancia de las necesidades técnicas de su actividad (agua, electricidad, sanitarias, evacuaciones, emplazamiento de la caja de electricidad de llegada, tabiques de distribución, merchandising, mobiliario, alzado...), sin que la entrega de este anteproyecto, o su recepción, impliquen que MERCASA se haga cargo de otros trabajos que no sean los enumerados en el Pliego de Condiciones Técnicas.

El citado anteproyecto, deberá recibir la aprobación escrita del Equipo Técnico de MERCASA, susceptible de hacer compatible este anteproyecto con los imperativos técnicos y estéticos generales, así como con el planning general del Centro Comercial.

2.1.3. DOSSIER DE EJECUCIÓN

Antes del comienzo de las obras, se entregará al Equipo Técnico de MERCASA un dossier de ejecución completo, que estará compuesto de un juego de planos a escala 1:50, con todas las indicaciones de cotas, además de la lista que sigue:

- Plano de planta del local, con su acondicionamiento completo y final.
- Plano de falso techo, figurando todos los motivos decorativos, luminarias, etc...
- Sección longitudinal sobre el conjunto del local.
- Sección transversal con las fachadas de todas las paredes del local acondicionadas.
- Dos (2) perspectivas (croquis).
- Alzado de la fachada y rótulos.
- Memoria descriptiva de los trabajos a prever y nomenclatura del equipamiento previsto, con designación de los constructores e instaladores y referencias de los mismos.
- Lista de materiales de obra y documentación de los fabricantes de equipos, así como los certificados de protección contra el fuego, conformes con las normas en vigor.
- Planning de Obra, ajustándose al plazo fijado por el Equipo Técnico de MERCASA.
- Planos de instalaciones con sus respectivos cálculos y secciones.

Este dossier recogerá los datos necesarios para que el Equipo Técnico de MERCASA conozca los planos de síntesis, especialmente implantaciones, número de potencia unitaria de los puntos luminosos, o de todos los demás equipamientos (motores, aparatos productores de calor...), etc.

En las mismas condiciones que el anteproyecto, el dossier de ejecución deberá recibir la aprobación del Equipo Técnico de MERCASA, siendo éste requisito previo e imprescindible

para la tramitación por el arrendamiento de las licencias de obra y actividades, ante el Ayuntamiento.

2.1.4. DOSSIER FACHADAS - LETREROS

a) Fachadas

Al mismo tiempo que el dossier de ejecución, se remitirá al Equipo Técnico de MERCASA un alzado en color de la fachada o fachadas, con letrero a escala 1:20 y una memoria de los materiales, con el fin de poder asociar este alzado con su contexto del conjunto y permitir al Equipo Técnico de MERCASA asegurar, tanto para los materiales como para la concepción y la estética, la armonía general del Centro Comercial.

Permitirán también al Equipo Técnico de MERCASA apreciar las formas, los colores, los materiales, los volúmenes, así como todos los elementos de grafismo empleados en la decoración de los locales y los letreros de fachada.

b) Letreros - Aprobación

Serán suministrados los alzados, secciones y planos de ejecución de cada letrero.

MERCASA tendrá toda competencia para el examen y la aprobación de los letreros, así como de sus dibujos y especificaciones, interviniendo por medio de su Equipo Técnico. Esta aprobación se hará por escrito.

Todos los documentos anotados "aprobados bajo reservas indicadas" deberán ser sometidos de nuevo a la aprobación definitiva del Equipo Técnico de MERCASA, sin perjuicio de los organismos oficiales.

Los dibujos incompletos serán devueltos a los autores sin la aprobación.

c) Letreros - Publicidad, implantación, límites y tipología

Además de la publicidad, todos los letreros que estén conformes con la estética general del Centro, deben igualmente responder a las especificaciones y límites expuestos a continuación, salvo derogación expresa de MERCASA.

- La publicidad de cada letrero está limitada a las letras que designen el nombre o el tipo de establecimiento (que será de naturaleza general y no precisará las mercancías ofrecidas a la venta, en el interior, ni los diversos servicios ofertados).
- Todos los letreros serán de conformidad con las especificaciones siguientes:
 1. El letrero, así como todos sus componentes, deberá estar situado en el interior de los límites del recinto asignado al referido local y colocados sobre la forma orgánica o superficie destinada a ello.
 2. Todos los letreros y signos de identificación se encontrarán dentro de los límites del local, entre el nivel del suelo y la línea horizontal del extremo inferior de los faldones de cubierta.
 3. Los letreros no rebasarán los 70 cm. de altura.
 4. Los letreros no podrán, en ningún caso, ser colocados sobre las partes del Centro.
 5. Los locales que tengan más de una fachada, bien paralelas, a escuadra, o formando cualquier otro ángulo, deberán desarrollar su identidad corporativa en todas sus fachadas.

d) Letreros - Ejecución

La ejecución, instalación y explotación de todos los letreros será sometida a las siguientes restricciones:

- No será admitido tubo de neón, fluorescente o incandescente, ninguna lámpara, caja, transformador, cajas de unión, cable, tubo, arquetas... sin que los mismos estén protegidos y/o disimulados en los límites del local.
- Todos los letreros serán fabricados e instalados de acuerdo con todos los reglamentos eléctricos aplicables y deberán estar autorizados con la correspondiente licencia municipal, si su entidad así lo requiriese, especialmente para los letreros de alta tensión que deberán estar provistos de un sistema de corte eléctrico, para uso de los servicios de intervención de bomberos.
- No se admitirá ninguna iluminación que parpadee, intermitentemente, vibrante, ni ninguna otra iluminación o lámpara giratoria.

e) Letreros Prohibidos

Estará totalmente prohibida la colocación de letreros de las siguientes características:

- Los letreros de papel o adhesivos.
- Los letreros situados a título provisional deberán ser aprobados por MERCASA. Podrán ser autorizados letreros destinados a publicidad provisional de los artículos en saldo, temporada, etc..., a condición de una concepción conforme al carácter y a la calidad del Centro, y de los otros letreros ya autorizados.
- Los letreros impresos.
- Los letreros inmóviles.
- Los letreros no iluminados por electricidad y que posean letras luminosas y/o reflectantes.

Cualquier solución a llevar a cabo que difiera de lo aquí establecido deberá ser sometida a la aprobación del Equipo Técnico de MERCASA.

2.1.5. PLAZOS

- a) Los plazos indicados en los párrafos del presente capítulo podrán ser recortados para los contratos que se firmen fuera de los límites previstos en el planning establecido por MERCASA.
- b) La recepción tardía de los documentos de **arrendatario**, comportará de pleno derecho la liberación de MERCASA de todas las obligaciones que no pudieran cumplirse debido al hecho de ese retraso.

2.1.6. Control y consentimiento

Se precisa que el control y el consentimiento efectuado por MERCASA sobre los documentos del presente capítulo no podrán, bajo ningún título, comprometer la responsabilidad de la misma, ni eximir al **arrendatario** de todas las responsabilidades resultantes de la ejecución de los trabajos a su cuenta.

2.1.7. DOSSIERES ADMINISTRATIVOS

a) Licencias y autorizaciones

El **arrendatario** se compromete a obtener, sin obligación alguna de MERCASA, todas las licencias (Obra y Actividades) y autorizaciones necesarias antes de iniciar los trabajos a su cargo. Estas licencias y autorizaciones deberán ser facilitadas a MERCASA cuando ésta las solicite.

b) Certificados

Además antes de la apertura su local al público, cada **arrendatario** deberá suministrar un certificado de conformidad de todas sus instalaciones, de acuerdo con los Reglamentos Administrativos en vigor.

2.2. EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, TRABAJOS GENEALES

2.2.1. NORMAS Y REGLAMENTOS

Los trabajos serán ejecutados de conformidad con:

- La legislación y normativa urbanística vigentes y en especial, con las condiciones de la Licencia de Obras y la de Actividades.
- La vigente normativa general de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- La ordenanza de Trabajo en la Construcción.
- Todos los reglamentos, normas y ordenanzas vigentes y aplicables a la construcción.
- Todos los reglamentos, normas y ordenanzas vigentes y aplicables a la actividad a desarrollar.

El **arrendatario** se compromete y obliga a hacer respetar por sus empresas ó subcontratas las consignas de seguridad de la obra, y adaptarse a las directrices que le sean precisadas y requeridas por el Equipo Técnico de MERCASA.

2.2.2. TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO

Comprenderá todos los trabajos necesarios para terminar los locales y dejarlos en estado definitivo, dispuestos para recibir la mercancía y los clientes.

Las obras de los locales serán ejecutadas por las empresas que los **arrendatarios** subcontraten y a su cargo, de acuerdo con los diseños y especificaciones preparadas por sus técnicos, previamente aprobados por el Equipo Técnico de MERCASA.

Todos los materiales o métodos de construcción indicados más abajo son destinados a definir el nivel y la calidad de la ejecución admisible.

a) Fachadas

Generalidades:

Las fachadas tener la máxima superficie de exposición de artículos al público. En este criterio, no se permitirán elementos ciegos que superen 2/3 de la superficie de las fachadas sin permiso de MERCASA.

El acabado de las fachadas, comportará todos los paramentos, suelos e instalaciones de iluminación.

Los accesos al local serán a criterio del **arrendatario** y sus técnicos, teniendo como mínimo 0,82 m. libres, no permitiéndose que la apertura de las puertas invada las zonas comunes ni públicas del Centro Comercial.

En el caso de que el **arrendatario** desee instalar un cierre de seguridad este será según el modelo definido por el Equipo Técnico de MERCASA, siguiendo el criterio de máxima permeabilidad visual del local.

Tipología de fachadas:

Los distintos locales del Centro Comercial podrán tener los siguientes tipos de fachada:

- Locales con fachadas exclusivamente al mall.
- Locales con fachada en continuidad al mall y al exterior.

Las normas generales especificadas en el apartado anterior, serán aplicables a la totalidad.

b) Revestimiento del suelo

Dado que estos locales se entregarán sin pavimento alguno, el **arrendatario** someterá a la aprobación del Equipo Técnico de MERCASA, el pavimento que pretenda instalar, así como su forma de colocación.

Teniendo en cuenta la naturaleza del material de revestimiento del mall y la intensidad del pasaje peatonal es, necesaria la conservación con una limpieza industrial mediante productos fuertes, por lo que los pedestales de las vitrinas y su basamento deberán retirarse del límite del mall o tratarse con un material resistente a los ácidos, debiendo, además, protegerse específicamente los ángulos salientes.

c) Paredes

Todos los muros y tabiques interiores de los locales deberán ser de tipo seco, de placas o paneles ligeros e incombustibles, cumpliendo la normativa vigente, no permitiéndose transmitir a la solera una carga superior a 100 Kg./m.

d) Techos y falsos techos

Todos los techos se entregarán acabados, pudiendo el **arrendatario** proceder a la instalación de falsos techos colgados para la colocación de luminarias empotradas en los mismos.

e) Puertas

Todas las puertas bien de carpintería o, cerrajería situadas en los locales, incluso la sujeción de las puertas cortafuego, deberá estar conforme a la Reglamentación de los servicios de seguridad y de incendio.

f) Pintura interior

Todas las superficies de paredes y techos, en los lugares de acceso por el público y que no reciban ningún tipo de revestimiento, serán pintadas en tono y armonía con las zonas comunes del Centro Comercial, debiendo ser sometidas a su aprobación por el Equipo Técnico de MERCASA.

g) Fontanería y saneamiento

Toda la fontanería interior de los locales comprenderá lo siguiente:

- A partir de la toma de agua dejada por MERCASA se colocará un equipo de medida accesible y que permita la lectura del consumo, por cuenta y cargo del **arrendatario**.
- La conexión desde la toma dejada por MERCASA, hasta los diferentes aparatos sanitarios o puntos de consumo a instalar por el **arrendatario**.
- La evacuación de aguas deberá ser efectuada en los lugares definidos por MERCASA.
- En caso de ser necesario depuraciones de grasas, etc. serán a cargo del **arrendatario**. Los registros y acabados de dichos elementos serán integrados en su pavimento.
- En caso de que el **arrendatario** tenga necesidad de agua caliente, él mismo se asegurará de la producción por medio del sistema previamente acordado con el Equipo Técnico de MERCASA.

h) Tomas de aire. Evacuaciones. Extracciones

El conjunto del equipamiento técnico, extractores de humo, tomas de aire nuevo, ventilaciones diversas, etc., serán realizadas por el **arrendatario** a sus expensas, y deberán desembocar en los lugares previstos e indicados por el Equipo Técnico de MERCASA.

i) Red eléctrica, equipamientos eléctricos, aparatos de alumbrado y lámparas

El **arrendatario** deberá tomar contactos con los servicios locales de la compañía eléctrica para suscribir a su cargo el contrato relativo al suministro de energía eléctrica para sus necesidades de alumbrado y fuerza motriz, así como los equipos de medida, transformadores, relojes, etc., y mangueras de transporte.

Los trabajos de equipamiento eléctrico serán a cargo del **arrendatario**, siguiendo las reglas y normas del Reglamento en vigor. Las instalaciones se harán de manera que

no aporten ninguna interferencia en la distribución general, ni parásitos radioeléctricos. Los trabajos de toma de tierra y de iluminación de seguridad en el interior de los locales serán a cargo del **arrendatario**.

La instalación del **arrendatario** comprenderá:

- Una instalación eléctrica completa con la distribución de fuerza y de alumbrado que comprende los cuadros de derivación, de mando y de protección.
- Los conductos, canalizaciones, cajas, interruptores, tomas, aparatos de iluminación y sus lámparas respectivas, a instalar en el interior del local.
- Un alumbrado de seguridad conforme a la legislación en vigor y que comprende las fuentes, baterías y puntos luminosos que se señalan en el Reglamento.

j) Disposiciones generales de lucha contra incendios

A efectos de lo previsto en la "Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96-Condicones de protección contraincendios en los edificios", y de acuerdo con las características del instalado en el Centro Comercial, cada local efectuará la instalación de una red de sprinklers (hipotéticamente doble en el caso de falsos techos estancos), que deberá de ser instalada por el **arrendatario** con todos los accesorios de mando automático necesarios, de acuerdo con la normativa y características indicadas en el proyecto del Centro Comercial.

Deberá ser igualmente instalado en el local, por el **arrendatario**, un circuito de detección de humos, formado por materiales acordados por los servicios de seguridad, adecuado a las características de los productos almacenados. Estos circuitos comprenderán los detectores y su cableaje. Se instalará sobre la caja dejada en espera eventualmente por MERCASA y la conexión sobre esta caja será a cargo del **arrendatario**.

En el caso de que fueran necesarias instalaciones particulares, tales como BIES, etc., el **arrendatario** a su cargo, efectuará dichas instalaciones a la red de acuerdo con las instrucciones del Equipo Técnico de MERCASA.

Los extintores autónomos necesarios, correspondientes a cada local, serán a cargo de cada **arrendatario**.

k) Teléfono

MERCASA dejará prevista en cada local una canalización para la instalación y distribución interior por el local.

El **arrendatario** deberá, por su cuenta, realizar la instalación telefónica propia en su local, así como la petición de conexión y contratación con la Cía. TELEFÓNICA.

l) Equipamientos mecánicos de uso privado

El circuito eléctrico independiente para su funcionamiento será a cargo del **arrendatario**, de acuerdo con el Equipo Técnico de MERCASA.

m) Accesorios de los locales

El **arrendatario** instalará todos los equipamientos, tanto fijos como no, así como todos los accesorios y mercancías propias de su actividad, o del género de comercio que ejerce y que comprende, sin que sea limitativo, los elementos siguientes:

- El suministro y la instalación de tapices, moquetas, mobiliario, telas, decoración interior, presentaciones gráficas, letreros interiores, espejos, cornisas, etc. , así como aparatos de iluminación y de todas otras instalaciones.
- Los enlaces eléctricos y mecanismos de todo el equipo para venta, así como sus elementos accesorios y otros equipamientos particulares con la ocupación de los lugares del **arrendatario**.
- Además, el **arrendatario**, no podrá cargar los suelos con peso superior al señalado y en caso de duda deberá asegurarse ante el Equipo Técnico de MERCASA.

n) Enganches y perforaciones en el techo

Todo enganche y/o perforación realizado en la parte alta del local estará sujeto a los imperativos prescritos por el Equipo Técnico de MERCASA y a su consentimiento.

o) Aire acondicionado

Será opcional la instalación de aire acondicionado por parte del **arrendatario**, proponiendo al Equipo Técnico de MERCASA su instalación para autorizarla y coordinarla con el resto de las instalaciones, si se considerase procedente.

2.3. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Antes de la ejecución de los trabajos, el **arrendatario** se compromete y obliga a observar las condiciones del presente capítulo.

2.3.1. EQUIPO TÉCNICO DE MERCASA

En todo lo concerniente a las obras e instalaciones a efectuar en los locales privados, el **arrendatario** deberá aceptar y cumplir todas las órdenes y comunicaciones del Equipo Técnico de MERCASA, así como permitir, la vigilancia por dicho Equipo de los trabajos por él efectuados.

2.3.2. COORDINADOR

Del Equipo Técnico de MERCASA, se designará por ésta al Coordinador de todos los trabajos relacionados con las obras privativas, siendo dicha persona el interlocutor válido ante los **arrendatarios**.

El **arrendatario** deberá someterse a las directrices del Coordinador en el marco de la misión que se describe a continuación.

En el marco de la dirección general de la obra, realizada por la Dirección Facultativa del Centro Comercial, estará encargado de organizar todos los estudios de problemas de la obra que puedan ser obstáculo para la realización de los acondicionamientos de los locales, de coordinar los estudios y trabajos de los locales, de organizar y prever todos los equipamientos exteriores necesarios a los locales y destinados a permitir los trabajos en condiciones óptimas.

A este efecto, los responsables técnicos designados por el **arrendatario**, asistirán a las reuniones organizadas por el Coordinador y responderán a toda convocatoria de éste, asumiendo las directrices y órdenes que éste emita.

Además de lo definido anteriormente, el servicio de coordinación asegurará las siguientes misiones:

a) Estudios

Establecer los contactos necesarios con los técnicos de los **arrendatarios**, con vistas al cumplimiento del programa de trabajos a realizar.

Obtener de MERCASA toda la información y planos necesarios (planos de síntesis de fluidos) para los estudios de los **arrendatarios**, asegurando la entrega de dichos planos y documentos a los interesados.

Realizar la coordinación de las diferentes personas que intervienen, empresas impuestas, oficinas de estudios, servicio de seguridad, etc., para conseguir que los expedientes definidos previamente y a suministrar por el **arrendatario**, se efectúen dentro de los plazos previstos.

Organizar todas las reuniones necesarias con el Equipo Técnico de MERCASA, para la buena marcha y aprobaciones de los diferentes estudios de los **arrendatarios**, dentro del marco del planning del Centro Comercial.

b) Trámites administrativos

Proporcionar al **arrendatario** toda la información necesaria para el establecimiento de contratos particulares con las compañías de servicio público: agua, electricidad, teléfono, etc., y licencias administrativas de los organismos competentes.

Facilitar al **arrendatario** toda la información necesaria para sus estudios referentes a las prescripciones dictada por los servicios de seguridad e incendio y más especialmente aquellas incluidas en el permiso de construcción del Centro Comercial y sus modificaciones eventuales, así como la reglamentación administrativa en vigor (legislación del trabajo, instalaciones eléctricas, etc.)

Organizar y presentar la exposición de fachadas de los **arrendatarios** en la fecha prevista.

Organizar las visitas generales de los trabajos de los **arrendatarios**, que tengan incidencia sobre los trabajos del Centro, en particular visitas de las comisiones de seguridad, visitas de las compañías de seguros y otras, y hacer ejecutar las reservas formuladas.

c) Obras

Establecer el acta de entrega del local e intervenir ante las empresas para ejecutar las correcciones citadas en dicho acta.

Organizar eventualmente el abastecimiento de fluidos provisionales necesarios para la ejecución de los trabajos de acondicionamiento. Estos fluidos provisionales solo serán suministrados en la medida en que los definitivos no puedan serlo.

Proporcionar al responsable encargado de la ejecución de los trabajos de cada local todos los elementos de información referentes a la realización de sus obras en el contexto general del Centro Comercial.

Entregar a los ejecutores, sobre el terreno, toda la información que les fuera necesaria para la consecución de su trabajo y relacionada con los problemas periféricos de conexión entre sus propios trabajos y los del Centro Comercial (estructura, acondicionamiento de las partes comunes, fluidos, equipamientos comunes, evacuación de aguas residuales, tomas y extracción de aire, etc.)

Organizar todas las reuniones que fueran necesarias para la coordinación de los trabajos del **arrendatario**.

Eventualmente, hacer rectificar el planning del **arrendatario** cuyas disposiciones fueran irrealizables o susceptibles de entorpecer el desarrollo de las obras del Centro Comercial o de otros **arrendatarios**.

d) Control y organización de la obra

El Coordinador es el encargado de hacer compatibles los trabajos de la obra del Centro Comercial con los trabajos de acondicionamiento de los locales, asegurando el mínimo de organización colectiva y de gestión, que comprende:

1. Asistir al técnico de la obra del **arrendatario**, en todo lo relacionado con los problemas de unión de los trabajos en el límite de las partes comunes y en los trabajos de medianerías.
2. Cuidar por el respeto de las reglas generales en las obras de los diferentes arrendatarios, en materia de utilización de la energía puesta a su disposición, no sobrepasar las potencias autorizadas, empleo según las normas técnicas, etc.

3. Tomar todas las medidas necesarias para evitar el deterioro de los trabajos en vía de realización o ya terminados, por el personal de las empresas que trabajen para los arrendatarios.
4. Hacer respetar el plan de circulación que regule los destinos de las mercancías así como las cargas máximas autorizadas sobre vías y suelos.
5. Establecer las diferentes consignas de control y de mantenimiento del orden en la obra y tomar las medidas necesarias para hacer respetar las mismas.
6. Tomar las medidas en vista a la utilización de las instalaciones comunes del personal que trabaje en la obra (aseos, comedores, vestuarios).
7. Prever las instalaciones o disposiciones necesarias para la información y conducción de las personas en la obra.
8. Garantizar el retiro de escombros, embalajes o basuras, mediante contenedores puestos a disposición de las empresas de los **arrendatarios**.
9. Verificar el respeto entre las cláusulas del contrato de arrendamiento.
10. Asegurar la relación entre el **arrendatario**, sus técnicos o su empresa con las empresas impuestas.

Todos los medios puestos a disposición de los arrendatarios para la ejecución de los locales, tales como fluidos provisionales, retiradas de escombros, desperfectos imputables a persona identificada, etc., serán pagados por los **arrendatarios**.

2.3.3. EMPRESAS IMPUESTAS

Con el fin de asegurar la unidad durante la ejecución de las obras, el **arrendatario** se compromete, para los trabajos concernientes a obra mayor, la detección de incendios, el equipamiento de electricidad que comprende el armario general de protección y acometida eléctrica, el empalme a tierra, el de TV, las puertas cortafuego exteriores, los cierres de seguridad ..., a utilizar aquellas empresas designadas por MERCASA siguiendo los contratos particulares a los cuales MERCASA permanecerá al margen.

Dichas empresas serán retribuidas por el **arrendatario**, por los trabajos que realicen para el mismo.

Las instalaciones de la red de sprinklers y detectores serán ejecutadas por la empresa que hace las instalaciones comunes el Centro Comercial y a costa del **arrendatario**.

Las obligaciones de entrega y de montaje de los sprinklers y detectores serán las correspondientes a los precios unitarios, teniendo en cuenta la ejecución de las siguientes condiciones:

1. Los trabajos de montaje serán ejecutados de una sola vez y sin interrupción.
2. La red de distribución será normal, es decir, una red cuyos conductos son paralelos a los ejes del edificio.
3. El **arrendatario** remitirá al Equipo Técnico de MERCASA, los planos definitivos de las obras de acondicionamiento, realizado en el plazo que le sean requeridos y precisados.
4. Las redes deberán permanecer imperativamente y en particular accesibles en los falsos techos en que existan cajas de conexión o cualquier mecanismo que necesite puesta a punto.

2.3.4. EMPRESAS O SUBCONTRATAS ELEGIDAS POR EL ARRENDATARIO

Las empresas o Subcontratas elegidas para la ejecución de los trabajos por el arrendatario deberán recibir la aprobación por escrito antes de comenzar los trabajos. Para ello deberán:

- Justificar su cualificación profesional.
- Estar en posesión de las primas de seguros y cotizaciones a la Seguridad Social y cualquier otra obligación que dicte la normativa vigente relativa a su especialidad.

Todos los trabajos serán ejecutados según las reglas de arte y de conformidad con los diseños y especificaciones acordados por el Equipo Técnico de MERCASA y el **arrendatario**.

El **arrendatario** tendrá a su cargo el pago de todas las tasas o sumas resultantes de los trabajos y obtendrá una autorización de su explotación de las autoridades competentes.

Los depósitos de materiales o los materiales en el exterior de los locales estarán rigurosamente prohibidos, salvo en los momentos de su descarga o recepción. Para ello el Coordinador entregará al responsable de los trabajos todas las instrucciones útiles (horarios, emplazamiento, itinerario de los vehículos, etc.) Las limitaciones de cargas previstas serán dadas a conocer a las empresas y a los proveedores.

El conjunto de los trabajos en el Centro Comercial estará vigilado por el servicio de coordinación y por el Equipo Técnico de MERCASA y el acceso al Centro estará prohibido a las personas y obreros no provistos de pase.

La implantación de toda la instalación indispensable a los empresarios se hará obligatoriamente en el recinto de los locales.

Los morteros serán mezclados en los recintos de los locales. Los empresarios y subcontratistas que participan en los trabajos de arrendamiento están obligados a transportar todos los escombros que resulten de sus trabajos a los contenedores instalados por el servicio de coordinación.

Cada empresario y subcontratista estará obligado a proteger de manera constante los lugares adyacentes a la obra, de manera que se eviten los perjuicios a los lugares o propiedades contiguas o circundantes en razón de la ejecución de los trabajos, especialmente en el momento de la albañilería.

El responsable identificado de cualquier degradación en la instalación o de cualquier corte momentáneo de fluidos que perturba los trabajos de otras empresas, llevará consigo sanciones o penalidades impuestas por el Coordinador, de forma que repare y subsane los daños causados a terceros.

2.3.5. CIERRE DEL LOCAL

Cada empresario o subcontratista estará obligado a proteger sus trabajos convenientemente con balizas, linternas, barreras, etc., y asegurar firmemente todas las obras en previsión de cualquier tipo de accidente.

La obra de cada arrendatario deberá ser cerrada si así lo considerase el Coordinador, desde el inicio de los trabajos, hasta su terminación, mediante un cierre único de 2 mts. de altura y sobre todas las aberturas a lo largo del local. Estará compuesto de paneles de madera aglomerada fijados sobre el elemento general con postigos y nunca anclado al pavimento, permitiendo la apertura de una puerta de acceso en el cierre, sobre el que irá pintado en color blanco mediante letras negras, el nombre del local, su número de orden y su número de teléfono.

Este cierre no será desplazado mas que para el emplazamiento de la fachada, al final del acondicionamiento.

2.3.6. DERECHO DE VISITA Y CONTROL

Tanto MERCASA y su Equipo Técnico, como el Coordinador, tendrán derecho de inspeccionar en todo momento los trabajos del **arrendatario**, así como de exigir y requerir la utilización de mayor número de medios considerados a su juicio necesarios, para el cumplimiento de los plazos y calidades establecidas.

2.3.7. SEGUROS

Los arquitectos, diseñadores y decoradores, deberán someterse a la legislación de la Reglamentación de Trabajo y Seguridad Social, y asegurar a su personal una remuneración en vigor conforme a los convenios colectivos y a los usos de profesión. El **arrendatario** deberá justificar que los prestatarios de servicios contratados por él son titulares de una póliza de seguro de responsabilidad civil con las garantías a terceros: suficiente en función del trabajo a desarrollar.

Todas las empresas que desarrollen actividad en el Centro Comercial durante la ejecución de las obras deberán además de someterse a la Reglamentación de Trabajo y Seguridad Social, tener los seguros que les exijan los convenios colectivos de su actividad.

2.3.8. PLANNING DE LOS TRABAJOS Y DEMORA DEL ACONDICIONAMIENTO

El técnico designado por el **arrendatario**, o el responsable de éste, deberá facilitar, antes de la ejecución de los trabajos un planning detallado de las operaciones de acondicionamiento que deberá en todos los casos estar conforme con el planning general y sometido al Coordinador para su aprobación antes del inicio de los trabajos.

El Coordinador podrá requerir las modificaciones de este planning, exigir su cumplimiento cada vez que sea necesario para la buena coordinación del conjunto de trabajos ejecutados por MERCASA y por la totalidad de los arrendatarios.

2.3.9. SEGURIDAD Y SALUD

Durante la fase de obras privativas, cada contratista presentará el plan de seguridad a cumplir durante la ejecución de las obras, asumiendo la responsabilidad que de él pueda derivarse, no teniendo MERCASA ni su Equipo Técnico, responsabilidad alguna por este concepto.