



AJUNTAMENT DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
Illes Balears

Área de Secretaría

Tipo de procedimiento:

CNT-Negociado Contrato de Servicios

Referencia:

000018/2010-CNT

ASUNTO:

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE CERVANTES, 25 DE SANT ANTONI DE PORTMANY (Contratación según el Real Decreto Ley 13/2009, de 26 de octubre)

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

1. Objeto de la Propuesta.

Se trata de la contratación, mediante Concurso de Méritos y Experiencia profesional, de un Proyecto Arquitectónico de Rehabilitación, de edificio situado en la calle Cervantes nº 25.

El proyecto consiste en remodelación de parte del edificio Cervantes, destinado actualmente a centro cultural y social de usos múltiples. Su superficie es de un total de 1.892 m2.

Se pretende rehabilitar el edificio con las siguientes actuaciones: refuerzo de estructura, reforma interior de parte del edificio, cambio de carpintería exterior, supresión de barreras arquitectónicas y mobiliario. Se destinará un 12 % del presupuesto para mobiliario.

El edificio se sitúa en la C/ Cervantes nº 25. Consta de planta baja más dos plantas. Parte de la planta baja ya ha sido reformada para uso de biblioteca municipal en el FEIL 2009, por lo que en este proyecto se contemplará parte del edificio que no incluye la ya realizada.

2. Descripción del edificio existente.

El inmueble, que tiene una organización interna compleja, se desarrolla en dos plantas en parte del edificio y tres plantas en otra parte, más un patio posterior donde se ubica una pista deportiva. Su estructura portante es de pilares, muro de ladrillo, forjados y cubiertas plana practicable.

Su estado actual es deficiente en cuanto a instalaciones y acabados, aunque el de la estructura portante parece aceptable y deberán analizarse, tanto los muros y elementos de carga, como los forjados y cubiertas y reforzarse, o sustituirse en caso necesario, para posibilitar el uso de todo el edificio.

La superficie construida del inmueble es 1.892 de m2 distribuidos en tres plantas.

3. Situación urbanística.

La parcela ocupada por el edificio está calificada por el vigente PGOU como Suelo Urbano, zona Extensiva A.

4. Titularidad del inmueble.

El edificio es de propiedad municipal, constando como tal en Inventario de Bienes Municipales.

5. Descripción de la reforma proyectada.

Se propone la redacción de un Proyecto de reforma y rehabilitación de parte del edificio, previa realización de los pertinentes estudios de la situación actual de instalaciones y estructura.

La reforma incluirá, aparte del propio acondicionamiento de la construcción existente, su adecuación para el uso previsto, lo que habrá de implicar, como se ha dicho antes, el refuerzo o incluso la sustitución en casos imprescindibles, de la estructura existente para soportar las sobrecargas exigibles, así como la dotación de servicios sanitarios, y correspondientes instalaciones de fontanería, electricidad, alumbrado, aire acondicionado, telecomunicaciones, seguridad y contra incendios.

Asimismo, deberá procederse, en la medida de lo posible, a adaptar el edificio a la normativa de accesibilidad para su uso por personas discapacitadas, para lo que habrá de preverse la ejecución de ascensor que permita el uso público de la mayor parte de la superficie construida disponible.

6. Presupuesto de la intervención.

El total del presupuesto es el siguiente: 378.856,675 € + 16% IVA (60.617,06 €)

Total: 439.473,74 €

El presupuesto se puede desglosar en:

- Colaboración para redacción de proyecto: 20.000 €
- Colaboración para Dirección de obra: 12.000 €
- Mobiliario de oficina: 45.462,8 € (12 % presupuesto)
- Ejecución de las obras: 301.393,87 €

7. Precio del contrato.

El precio del contrato se puede desglosar en:

7.1. Honorarios* para la redacción de proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud en colaboración con el técnico municipal designado: 20.000 €

7.2. Honorarios* para la Dirección de obra: 12.000 €
Ejecución de las obras: 301.393,87 €

7.3. Coste total de de Honorarios

Total Coste de Honorarios* (sin IVA):

$20.000 + 12.000 = 32.000 \text{ €}$.

Total Coste de Honorarios* (con IVA):

$32.000 \times 1,16 = 37.120,00 \text{ €}$

(*) Estos honorarios se entienden como máximos a todos los efectos, debiendo ser revisados, a la baja, en caso de que el Coste de Ejecución Material de las obras resulte menor al estimado en el presente Pliego.

8. Documentación adjunta.

- Fotocopia de la ficha del Inventario de Bienes Municipales.
- Plano de situación en el núcleo urbano.
- Plano de emplazamiento en el entorno sobre la cartografía municipal.
- Plano de situación sobre fotografía aérea.
- Fotografía del estado actual exterior del inmueble.
- Planos del estado actual del inmueble.

9. Contenido de las Proposiciones.

La oferta deberá especificar la identificación –acompañada de Certificado de afiliación al Colegio Oficial correspondiente– del Arquitecto, o Arquitecto Director de la sociedad integrada por arquitectos, ó en su caso, Asociación Temporal de Arquitectos, que asumirán la redacción del Proyecto de que se trata.

10. Coordinación y supervisión de los trabajos.

Para llevar a cabo las labores de seguimiento de la redacción del Proyecto, el Ayuntamiento designará un Técnico responsable quien transmitirá, bien directamente o a través de las asistencias técnicas oportunas, las decisiones adoptadas por aquél.

El Adjudicatario mantendrá contactos y reuniones con periodicidad mínima semanal con el Técnico designado, que se efectuarán en las dependencias municipales, durante toda la fase de redacción del Proyecto y dirección de obra y se encargará de la redacción de un acta que recoja los asuntos tratados en dichas reuniones.

No obstante, y por razones de necesidad de control de los trabajos, y en las fases que estime conveniente, el Técnico municipal podrá requerir al Adjudicatario que la citada periodicidad sea mayor e incluso, con carácter excepcional, diaria, en los casos en que así se requiera por los motivos expuestos.

11. Obligaciones del Adjudicatario en cuanto a la redacción del Proyecto.

- 11.1. Redactar en su totalidad en colaboración con el técnico municipal, el Proyecto arquitectónico de la Rehabilitación de que se trata, desglosado en la documentación correspondiente a las diversas Fases de entrega que se especifican en el presente Pliego.
- 11.2. Ajustar, con la precisión necesaria para la redacción del Proyecto de Ejecución, los planos del estado actual del edificio que se acompañan al presente Pliego.
- 11.3. Redactar el Estudio de Seguridad y Salud de las obras.
- 11.4. Redactar el Proyecto de Instalaciones Eléctricas y, en su caso, de instalaciones especiales (aire acondicionado, energía solar, etc.), a los efectos de su aprobación por la Delegación de Industria para la preceptiva autorización del enganche de electricidad por la Empresa suministradora.

- 11.5. Entregar, en los plazos estipulados en el presente Pliego, la documentación correspondiente a cada una de las Fases que se establecen, de las que habrán de presentarse, respectivamente, original y dos copias en papel, y otra completa sobre formato digital protegido y no modificable (DVD).

12. Plazos de entrega de las fases del Proyecto.

El plazo máximo para la entrega del Proyecto será de como máximo 10 días a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación definitiva.

13. Valoración de las propuestas.

A efectos de valoración de las propuestas presentadas se establece el siguiente baremo, debiendo tenerse en cuenta que en caso de que la proposición esté integrada por varios arquitectos, la baremación se aplicará solamente al Director del Equipo o Sociedad Profesional ó Asociación Temporal de Arquitectos presentada, siempre que se demuestre que todos los arquitectos interventores tienen experiencia acreditada y suficiente en obras de reforma o rehabilitación:

- 13.1. Por cada edificación reformada o rehabilitada (de superficie y características similares o superiores a la que trae causa) para la Administración Pública: **40 puntos**.
- 13.2. Por cada edificación reformada o rehabilitada (de superficie y características similares o superiores a la que trae causa) para la iniciativa privada: **30 puntos**.
- 13.8. Por los mejores medios técnicos o profesionales ofertados para la redacción del Proyecto y la dirección de obra (cuya intervención, cualitativa y cuantitativa, deberán explicitarse para su control por parte municipal, durante su ejecución): **hasta 30 puntos**.

14. Pago de los trabajos.

El pago se efectuará mediante certificaciones mensuales de los trabajos efectuados que se abonarán de conformidad con lo establecido en los artículos 200 y 215 de la Ley de Contratos del Sector Público y 147 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.5 del Real Decreto-Ley 9/2008, de 28 de noviembre, los ayuntamientos tendrán la obligación de abonar a los contratistas el precio de las obras dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de expedición de las certificaciones de obra o de los correspondientes documentos que acrediten la realización parcial o total del contrato.

El contratista podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la prevista para que las obras se ejecuten en el plazo o plazos contractuales, salvo que, a juicio de la Dirección de las obras, existiesen razones para estimarlo inconveniente. Sin embargo, no tendrá derecho a percibir en cada año, cualquiera que sea el importe de lo ejecutado o de las certificaciones expedidas, mayor cantidad que la consignada en la anualidad correspondiente. Las certificaciones así expedidas sólo devengarán intereses por demora desde la fecha señalada en el artículo 152 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El contratista tendrá derecho a percibir también abonos a cuenta en los términos establecidos en los artículos 200.3 de la Ley de Contratos del Sector Público y 155 y 156 del Reglamento. En todo caso, se le exigirá la constitución de garantía en forma de aval, u otra admitida por la Ley.

15. Plazo de presentación de Proposiciones.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Passeig de la Mar, 16, en horario de atención al público, en el plazo que se indica en la invitación a participar.

16. Cumplimiento de los plazos y objeto del Contrato. Penalidades.

El Adjudicatario está obligado a cumplir el Contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como dentro de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. Si el Adjudicatario, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el art. 95 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (R.D.L. 2/2000).

No obstante, y habida cuenta de que se trata de trabajos cuya realización dependen exclusivamente de la dedicación profesional del Adjudicatario, no estando sometidos normalmente a circunstancias de carácter externo al mismo, y salvo causa de fuerza mayor, en caso de que el incumplimiento sobrepasase una duración de cinco días hábiles, las referidas penalidades tendrán una cuantía de 50 € diarios. Si el incumplimiento alcanzara una duración de diez días hábiles, dicha cantidad será de 100 € diarios, que pasará a la de 200 € diarios a partir de quince días hábiles; ello sin perjuicio de que transcurrido este último periodo, podrá procederse por el Ayuntamiento a iniciar el procedimiento para la resolución del Contrato.

Estas mismas condiciones de penalización, o resolución, se aplicarán con respecto al incumplimiento por parte del Adjudicatario de cualquiera de los plazos parciales de entrega de las distintas fases del Proyecto (apartado 11).