



INFORME DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE RESTAURACIÓN DE LA CASA DE LA CULTURA, FASE 1, ASÍ COMO DE REDACCIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO Y DETERMINACIÓN DEL PLAN DE FASES DE ACTUACIÓN DE LA "CASA DE LA CULTURA"

Objeto

El presente contrato pretende la redacción del Proyecto de Restauración de la Casa de la Cultura, Fase 1, y su dirección facultativa de obras.

Dada la antigüedad de la edificación, data de 1896 según especifica la ficha de catálogo, se plantea su revisión completa, en sus aspectos de adecuación a normativa, estabilidad, seguridad, estanqueidad, accesibilidad al minusválido, eficiencia energética, etc, de modo que se establezca un dictamen de la situación en que se encuentra el edificio, y se plantee un plan de actuaciones.

La Fase 1 de dicho plan de actuaciones es la que se desarrollará en Proyecto y Dirección de obra, incluyendo el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud.

Así, el objeto del contrato incluye:

-A Nivel Informe

- Informe de Evaluación del Edificio (que incluirá la evaluación del estado de conservación, la evaluación de las condiciones de accesibilidad, y la certificación de la eficiencia energética)
- Plan de etapas de intervención del edificio, a nivel de anteproyecto o memoria valorada, con presupuesto estimativo de cada fase de actuación.

-A Nivel Proyecto

- Proyecto de Edificación (Básico y de Ejecución) para la primera actuación de mejora del edificio: Proyecto de Restauración: "Obras de Restauración de la Casa de la Cultura. Fase 1", con valor de presupuesto de ejecución material de 150.000 euros.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Proyecto de Actividad, descriptivo de la compatibilidad del uso en el edificio.

- A Nivel de Dirección Facultativa (DF)

- Dirección de obra.
- Dirección de ejecución de obra.
- Coordinación de seguridad y salud.

Estos tres cometidos corresponderán a la ejecución de las obras de Proyecto de Intervención Fase 1.

Régimen Jurídico

El Real Decreto Legislativo 3/2011 TRLCSP

Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del contrato se estima en 1 mes para el Nivel Informe, y 2 meses el Nivel Proyecto. El plazo para el Nivel DF será el establecido en el proyecto de ejecución.

Descripción de antecedentes y de la actuación

- El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet (en adelante, PGOU'02), de carácter Transitorio, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 3 de julio de 2002 [publicada en el DOGV del día 16 de septiembre de 2002 y en el BOP, junto con las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU-PGOU'02), el día 6 de septiembre de 2002. El art. 4.32 de las NNUU-PGOU'02 incluye la Casa de la Cultura (pl Valldecabres num9) con el nivel de protección parcial (PP).

- Existe en trámite un nuevo planeamiento general del municipio, en estado avanzado de tramitación, que incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya ficha de catálogo se adjunta a este informe.

- Recientemente ha salido publicado anuncio de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, de exposición al público de las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la restauración para la conservación de bienes inmuebles de la provincia de Valencia que posean valores históricos, artísticos o de interés local.

Es de interés de la corporación municipal que el proyecto "Obras de Restauración de la Casa de la Cultura. Fase I" sea presentado para la obtención de la citada subvención. En relación a la base 3ª se podría obtener 100.000 euros a costear por parte de Diputación, y 50.000 euros por parte del Ayuntamiento de Quart de Poblet. Con respecto al IVA, se estará a lo dispuesto en las bases definitivas de la convocatoria, debiendo preverse la reserva de dicha cuantía por parte del ayuntamiento caso de que fuera necesario.

Documentación integrante del objeto del contrato

-A Nivel Informe

- Informe de Evaluación del Edificio (que incluirá la evaluación del estado de conservación, la evaluación de las condiciones de accesibilidad, y la certificación de la eficiencia energética)
- Plan de etapas de intervención del edificio, a nivel de anteproyecto o memoria valorada, con presupuesto estimativo de cada fase de actuación.

Tal y como establece el art. 180 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

Artículo 180 Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

(...)2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

- **a)** Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.
- **b)** De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- **c)** La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

Para la concreción de la amplitud y grado de detalle del informe de evaluación, será de referencia la legislación existente para la elaboración del IEE.CV, que aunque esté enfocado a tipología de edificación residencial, se podrá utilizar como definatorio del alcance del informe

IEE.CV: Es un documento técnico que recoge la información del edificio y su evaluación en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. Es por tanto un documento que nos permite conocer el estado de nuestro edificio para poder acometer las obras de rehabilitación y mantenimiento más aconsejables, al tiempo que cumplimentar la obligación urbanística para edificaciones de más de 50 años y edificaciones catalogadas.

-A Nivel Proyecto

- Proyecto de Edificación (Básico y de Ejecución) para la primera actuación de mejora del edificio: Proyecto de "Obras de Restauración de la Casa de la Cultura. Fase I", con valor de presupuesto de ejecución material de 150.000 euros.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Proyecto de Actividad, descriptivo de la compatibilidad del uso en el edificio.

- A Nivel de Dirección Facultativa (DF)

- Dirección de obra.
- Dirección de ejecución de obra.
- Coordinación de seguridad y salud.

Estos tres cometidos corresponderán a la ejecución de las Obras de Restauración de la Casa de la Cultura. Fase I"

El Proyecto de Edificación objeto del contrato contendrá como proyecto constructivo todos los aspectos documentales y de cálculo necesarios para la definición completa de las obras. Asimismo, incluirá los proyectos de instalaciones necesarios.

El Proyecto de Edificación que se redacte comprenderá la documentación que define el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. Para la comprobación de tal precepto se exigirá el visado de los documentos.

El Proyecto de Edificación deberá comprender toda la documentación que define el Código Técnico de la Edificación (REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, y sus instrumentos de desarrollo), así como adaptar y comprender lo establecido en el artículo 123 del Real Decreto Legislativo 3/2011 en los aspectos que le sean de aplicación, y toda aquella normativa vigente y disposiciones establecidas por el Colegio Profesional para su correspondiente visado.

El proyecto presentado deberá contener Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos.

En función del art. 2.1 a) y art. 10 de la LOE (Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación) al tratarse de un uso cultural, el proyectista debe estar en posesión de la titulación académica profesional habilitante de arquitecto. El contrato se celebrará con el técnico seleccionado, quien de precisar de otros profesionales para los cometidos del contrato, deberá subcontratarlos a su cargo, y con arreglo a las prescripciones y responsabilidades descritas en la Ley de Ordenación de la Edificación.

A la finalización de las obras, se deberá presentar la documentación de la obra ejecutada, tal y como determina el art. 7 de la LOE.

Documentación a entregar a la finalización de los trabajos

Al finalizar la elaboración, y una vez revisados y aprobados los trabajos por los técnicos municipales y los organismos competentes, se entregarán cuatro copias completas en papel de los documentos técnicos, así como dos copias informatizadas en CD-Rom, en formato PDF, de la totalidad del documento.

Los documentos técnicos deberán estar visados por el Colegio Profesional Correspondiente.

Precio

Visto el acuerdo de Junta de Gobierno Local, de 10 de noviembre de 2015, en el que se propone la aplicación de la tabla de honorarios de la Diputación de Valencia, en las contrataciones que celebre el Ayuntamiento de Quart de Poblet, con el carácter de máximos, se estima el siguiente precio para el contrato:

Teniendo en consideración un PEM de 150.000 euros, aplicamos la línea de 110.000 euros, ya que la superior sería de 220.000 euros, la cual excede de la cuantía estimada, y la tabla ha de ser considerada con el carácter de máximos, según el acuerdo de Junta de Gobierno Local.

Con ello se obtiene el siguiente desglose:

- Proyecto + ESS : $150.000 \times 5,005/100 = 7.507,50$ euros
- DF (téc sup): $150.000 \times 1,95/100 = 2.925$ euros
- DF (téc med): $150.000 \times 1,95/100 = 2.925$ euros
- Plan Seg y Coord Seg: $150.000 \times 0,585/100 = 877,50$ euros
- Proyecto de Actividad: 765 euros
- Informe de Evaluación del Edificio: 1500 euros
- Plan de etapas de intervención del edificio: 1500 euros

TOTAL: 18.000 EUROS

IVA (21%) = 3780 euros

TOTAL CON IVA: 21.780 EUROS

Criterios de valoración

El Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, establece en su artículo 150 los criterios de valoración, estableciéndose el criterio de calidad, y el criterio del precio como criterios posibles.

"Artículo 150 Criterios de valoración de las ofertas

1. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá atenderse a criterios directamente vinculados al objeto del contrato, tales como la **calidad**, el **precio**, la fórmula utilizable para revisar las retribuciones ligadas a la utilización de la obra o a la prestación del servicio, el plazo de ejecución o entrega de la prestación, el coste de utilización, las características medioambientales o vinculadas con la satisfacción de exigencias sociales que respondan a necesidades, definidas en las especificaciones del contrato, propias de las categorías de población especialmente desfavorecidas a las que pertenezcan los usuarios o beneficiarios de las prestaciones a contratar, la rentabilidad, el valor técnico, las características estéticas o funcionales, la disponibilidad y coste de los repuestos, el mantenimiento, la asistencia técnica, el servicio postventa u otros semejantes.

(...)"

La directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014, pese a no ser de aplicación a este contrato, según sus artículos 1 y 4, bien puede ser tenida en cuenta como criterio de referencia, por el análisis que realiza sobre la legislación en materia de contratación pública. En su artículo 67 establece "Criterios de adjudicación del contrato" establece en su punto 2.a) "la calidad, incluido el valor técnico", y en su punto 2.b) "la organización, la cualificación y la experiencia del personal encargado de ejecutar el contrato, en caso de que la calidad del personal empleado pueda afectar de manera significativa a la ejecución del contrato". El artículo 58 también incide en estos aspectos e incluso el punto (94) de la exposición de motivos o preámbulo de la citada directiva, donde se cita que:

"Siempre que la calidad del personal empleado sea pertinente para el nivel de rendimiento del contrato, los poderes adjudicadores deben estar también autorizados a utilizar como criterio de adjudicación la organización, la cualificación y la experiencia del personal encargado de ejecutar el contrato, ya que pueden afectar a la calidad de dicha ejecución y, en consecuencia, al valor económico de la oferta. Ello puede ser el caso, por ejemplo, en los contratos relativos a servicios intelectuales, como la asesoría o los servicios de arquitectura."

La experiencia no es requisito obligatorio, ya que la propia titulación de arquitecto faculta para el ejercicio del objeto del contrato que nos ocupa. No obstante, se estima que por las especiales características de valor histórico del inmueble, es adecuado valorar los buenos resultados de la experiencia en otros inmuebles con protección de BIC, BRL u otro grado de catalogación

igual o superior a la del bien inmueble que nos ocupa, ya que se requiere una especial sensibilidad y delicadeza de la intervención.

Así, se proponen los siguientes CRITERIOS DE VALORACIÓN:

1.- Por mejoras en la oferta económica (hasta 60 puntos)

Las circunstancias económicas actuales provocan que las empresas liciten por debajo del precio de mercado sin atender a criterios razonables, y los procedimientos de contratación se prolongan con la necesaria justificación de las ofertas con presunción de valores anormales o desproporcionados. Como medida correctora de esta circunstancia a la hora de valorar la oferta económica, se plantean dos tramos marcados de valoración, siguiendo el ejemplo de la Diputación de Pontevedra, y las directrices marcadas por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa según informe 42/12, de 7 de mayo de 2013.

Se valorarán las bajas económicas sobre el Presupuesto Base de Licitación. La cifra que se proponga por el licitador se denominará: "Presupuesto Ofertado", y es la cifra económica por la que el licitador se compromete a realizar la obra. Se expresará en número y en letra, dicha cifra se entenderá que excluye el IVA.

Se consideran dos tramos de puntuación, la separación entre ellos está marcada por la media aritmética de las ofertas de todos los licitadores ("Media"). En el primer tramo se establece una puntuación de entre 0 a 55 puntos. Mientras que en el segundo tramo se reparten los 5 puntos restantes, tal y como se expone a continuación:

Para la valoración de las ofertas se consideran dos posibles casos:

CASO A.- Ofertas iguales o superiores a la "Media"

CASO B.-Ofertas inferiores a la "Media"

CASO A.-Ofertas con “Presupuesto Ofertado” (PO) superior a la “Media”

La más baja de entre ellas obtendrá 55 puntos. El resto de empresas obtendrá la puntuación en proporción matemática a aquella, según sus bajas presentadas, conforme a la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación oferta } i = 55 \times ((\text{Baja del PO } i) / (\text{Baja del PO más bajo} \geq \text{“Media”}))$$

Siendo el concepto de “baja” el de la resta entre el Presupuesto Base de Licitación y el Presupuesto Ofertado.

CASO B.- Ofertas con “Presupuesto Ofertado” (PO) igual o inferior a la “Media”

Todas ellas tendrán una puntuación mínima de 55 puntos, y máxima de 60 puntos (que corresponderán a la oferta más baja). El cálculo de las puntuaciones se realizará según la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación oferta } i = 55 + 5 \times ((\text{Baja del PO } i) / (\text{Baja del PO más bajo}))$$

Con respecto a la posibilidad de valores anormales o desproporcionados, se estará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

Ofertas con valores anormales o desproporcionados

Según al art. 152. del RDL 3/2011 Ley Contratos Sector Público:

“2. Cuando para la adjudicación deba considerarse más de un criterio de valoración, podrá expresarse en los pliegos los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados. Si el precio ofertado es uno de los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación, podrán indicarse en el pliego los límites que permitan apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas desproporcionadas o anormales.”

Para la fijación de los parámetros citados parámetros objetivos, acudimos al art.85 del Reglamento General Real Decreto 1098/2001, que será el tenido en cuenta a efectos de los criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o anormales.

Teniendo en cuenta la Recomendación 8/2002, de 4 de febrero de 2003, sobre interpretación de los artículos 85 y 86 del Reglamento general de la Ley de Contratos RD 1098/2001, de 12 de octubre, el cálculo de la media aritmética se hace con valores absolutos y no en porcentajes, y a dicha media se le habrá de restar o sumar su 10 por ciento, según los casos previstos.

Tal y como cita el art. 152.3 del RDL 3/2011, cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, deberá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma.

2.-Por otras actuaciones realizadas de similares características (hasta 40 puntos)

Por las especiales características del inmueble, y su valor histórico, se considera adecuado valorar la experiencia acreditada en un buen resultado técnico, como modo de acreditación de la calidad, tal y como apunta la directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del consejo de 26 de febrero de 2014 sobre contratación pública.

Así, se valorará con 5 puntos cada proyecto realizado o dirección facultativa de obras, realizada en obras de rehabilitación de inmuebles catalogados con grado BRL, BIC, PI (Protección Integral) o PP (Protección Parcial), de presupuesto de obras igual o superior al que nos ocupa. Para ello se deberá presentar:

- Declaración responsable del técnico como documento acreditativo de las características del inmueble, debiendo indicarse el grado de catalogación del inmueble, pudiendo incluirse fotografías del mismo, y debiendo especificarse el presupuesto de la obra, y si se ha realizado el proyecto y/o la dirección facultativa de obras (máx 3 caras DIN A4 por cada actuación).

Se apunta que caso de que se haya realizado proyecto y dirección facultativa de obras de una misma actuación, se podrá presentar una misma declaración responsable para ambos cometidos, pero serán puntuados con 5 puntos cada uno (5 puntos proyecto y 5 puntos dirección facultativa de obras).

Seguro de responsabilidad civil

Se deberá requerir al adjudicatario la presentación de documento justificativo de la tenencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales que ampare las responsabilidades que se puedan derivar de la realización de los trabajos objeto del contrato. El adjudicatario firmará certificado de la tenencia del seguro con una vigencia temporal que cubra las reclamaciones que se produzcan en los diez años siguientes a la recepción del proyecto por la Administración.

Lo que se informa a los efectos oportunos

Fdo.- Vicenta M^a. Ortiz Tarín.



Quart de Poblet, Octubre de 2016

FICHA DE CATÁLOGO

Casa de la Cultura

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

DENOMINACIÓN	Casa de la Cultura
UBICACIÓN	Plaza de Valdecabres 19
CRONOLOGÍA	1896
NIVEL DE PROTECCIÓN	Parcial

PLANO DE SITUACIÓN



IDENTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

REFERENCIA CATASTRAL	0236105
CLAVE	21

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA




DESCRIPCIÓN DETALLADA

La planta de la construcción responde a una distribución típica de la zona de L'Horta, organizada entorno a un eje central longitudinal junto al que se organizan los distintos espacios y usos. La fachada se estructura a su vez en el sentido horizontal en tres niveles: La planta baja, más sobria y contenida, La planta segunda, con los elementos neoclásicos extraídos del renacimiento italiano y que suponen la mayor carga ornamental del elemento, balconadas representativas, y una subdivisión superior definida por una imposta sobre la que apoyan unos huecos de menor tamaño correspondientes a las buhardillas. El último elemento es el remate de cornisa, que utiliza elementos propios de una balaustrada que realmente no posee una cubierta transitable tras ella. Esto demuestra el carácter representativo de la fachada, siendo un elemento recurrente en toda la arquitectura vernácula valenciana.

ENTORNO

El edificio fue construido como residencia del señor Juan Bautista Valdecabres Rodrigo, miembro de una de las familias más influyentes de la historia moderna de la Villa. La plaza en la que está ubicado el edificio recibió su nombre precisamente de esta admirada familia.

NIVEL DE PROTECCIÓN PLANEAM. ANTERIOR	Parcial	RÉGIMEN URBANÍSTICO	S.U.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	RÉGIMEN JURÍDICO	Propiedad Pública
USO PRINCIPAL ACTUAL	Dotacional	INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA	
OTROS USOS ACTUALES		INFORMACIÓN DOCUMENTAL	

OBJETIVACIÓN DE INTERÉS	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
INTERÉS TIPOLOGICO:.....	
VALOR AMBIENTAL:.....	
VIGENCIA DE LA TRAMA:.....	
COMPOSICIÓN DE LA FACHADA:.....	
MATERIALES, COLOR, TEXTURA:.....	
<u>SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS</u>	
ESTRUCTURA:.....	
ALEROS:.....	
CORONACIÓN:.....	
JAMBAS:.....	
DINTELES:.....	
<u>SOLUCIONES ORNAMENTALES</u>	
CARPINTERÍA:.....	
REJERÍA:.....	
CUBREPERSIANAS:.....	
ALICATADOS:.....	
ORNAMENTOS:.....	
<u>INTERÉS PAISAJÍSTICO</u>	
INCIDENCIA VISUAL:.....	
CARÁCTER ARTICULADOR:.....	
ORGANIZACIÓN:.....	
INTERÉS CULTURAL:.....	
CARÁCTER REPRESENTATIVO.	
CLAVE	21

