



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS Y PROYECTO PARA LA ELIMINACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR, Y DE RESTAURACIÓN DE REVESTIMIENTOS AFECTADOS.





INDICE

I.- ACTUACIONES OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.	3
II.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMPRESA LICITADORA, DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR Y OBRAS A REALIZAR.	7



I. ACTUACIONES OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.

I.1. Objeto a contratar y justificación técnica del tipo de contrato.

Los trabajos a contratar tienen la finalidad, por un lado, de eliminar las humedades por capilaridad de los muros de planta baja detectadas en el Palacete de La Najarra, y por otro, de proceder a la restauración de los revestimientos afectados por dichas patologías.

Se requiere para ello la intervención, de un lado, de una empresa especializada en el tratamiento de dichas patologías con aporte de documento técnico descriptivo de la intervención a efectuar suscrito por técnico competente, y de otro, de una empresa especializada de restauración de los revestimientos afectados que permita la recuperación del aspecto originario de los revocos y de las pinturas decorativas murales que se han visto dañadas. Por tanto, se trata de un contrato a dividir en dos lotes y que cubre una doble necesidad en cada uno de ellos:

- El primer lote, LOTE 1 "ELIMINACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA", se refiere a la intervención para la eliminación de las patologías de humedad detectadas en la planta baja del edificio, y que deberá contemplar:
 - o La redacción de la documentación técnica necesaria para acometer las obras de eliminación de las humedades por capilaridad presentes en los muros de planta baja del Palacete de La Najarra, atendiendo en dicha documentación a la justificación de la incidencia de dichas medidas sobre un bien catalogado.
 - o La ejecución de las obras de eliminación de las humedades por capilaridad presentes en los muros de planta baja del Palacete de La Najarra.
- El segundo lote, LOTE 2 "RESTAURACIÓN DE LOS REVESTIMIENTOS EN PARAMENTOS AFECTADOS POR LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA", se refiere a la intervención de restauración de los revestimientos de los paramentos afectados por la humedad tras ser intervenidos para su eliminación, recuperando los revestimientos de los acabados interiores, bien sean revocos, enlucidos y/o pinturas decorativas, que en todo caso deberá contemplar:
 - o La redacción de la documentación técnica necesaria para acometer las obras de restauración de los acabados afectados por la reparación de las humedades en muros de planta baja del Palacete de La Najarra, atendiendo en dicha documentación a la justificación de la incidencia de dichas medidas sobre un bien catalogado.
 - o La ejecución de las obras de restauración de los revestimientos y acabados de los muros afectados por la reparación de las humedades detectadas en planta baja del Palacete de La Najarra, bien sean revocos, enlucidos y/o pinturas decorativas.

Los documentos técnicos a elaborar deberán atender al contenido mínimo exigible para este tipo de intervenciones, tanto en el caso de la reparación de las patologías de humedades de un edificio, como en el de restauración de revestimientos en paramentos verticales reparados, así como a lo dispuesto en las legislaciones y reglamentaciones de atención obligatoria que se encuentren vigentes y sean de aplicación.

En conclusión, dada la naturaleza técnica de las obras a acometer, que requiere un grado de especialización en ambos lotes y, debido a la incapacidad por carencia de medios humanos especializados en dicho tipo de actuaciones de la confección de un anteproyecto por parte de esta administración municipal, y el interés público que requiere actuar a la mayor diligencia posible para evitar daños mayores en el inmueble, y habiéndose recogido en las bases técnicas del presente Pliego el contenido a que deben responder los documentos técnicos a redactar -ver punto "II. CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS LICITADORAS, DE LA



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR Y OBRAS A REALIZAR", del presente Pliego de Condiciones Técnicas-, conforme a lo que se dispone en el artículo 234 1.a) y artículo 234.2 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, es justificada la contratación de obras con aporte de proyecto por el empresario adjudicatario

I.2. Promotor.

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Almuñécar.

I.3. Situación y emplazamiento.

Las intervenciones se desarrollarán en el Palacete de La Najarra, sobre cuyos muros de planta baja debe intervenir para atender sus patologías por humedad y restaurar sus revestimientos, se encuentra localizado en la ciudad de Almuñécar, en un solar de titularidad municipal con identificación catastral 7955702VF3675F0001DW ubicado en calle Bikini, nº 12.

Dicha parcela cuenta con una superficie, según catastro, de 1.832 m², contando el edificio construido con una superficie en torno a 608 m².



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7955702VF3675F0001DW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

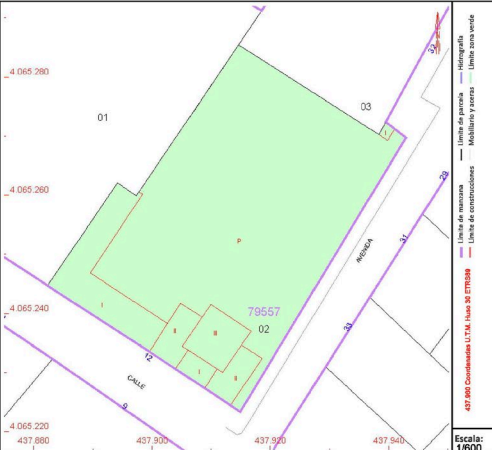
Localización:
CL BIKINI 12 LA NAJARRA, PALACETE
18690 ALMUÑECAR [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 608 m²
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN	
Destino	Superficie m ²
OTROS USOS	608

PARCELA

Superficie gráfica: 1.832 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

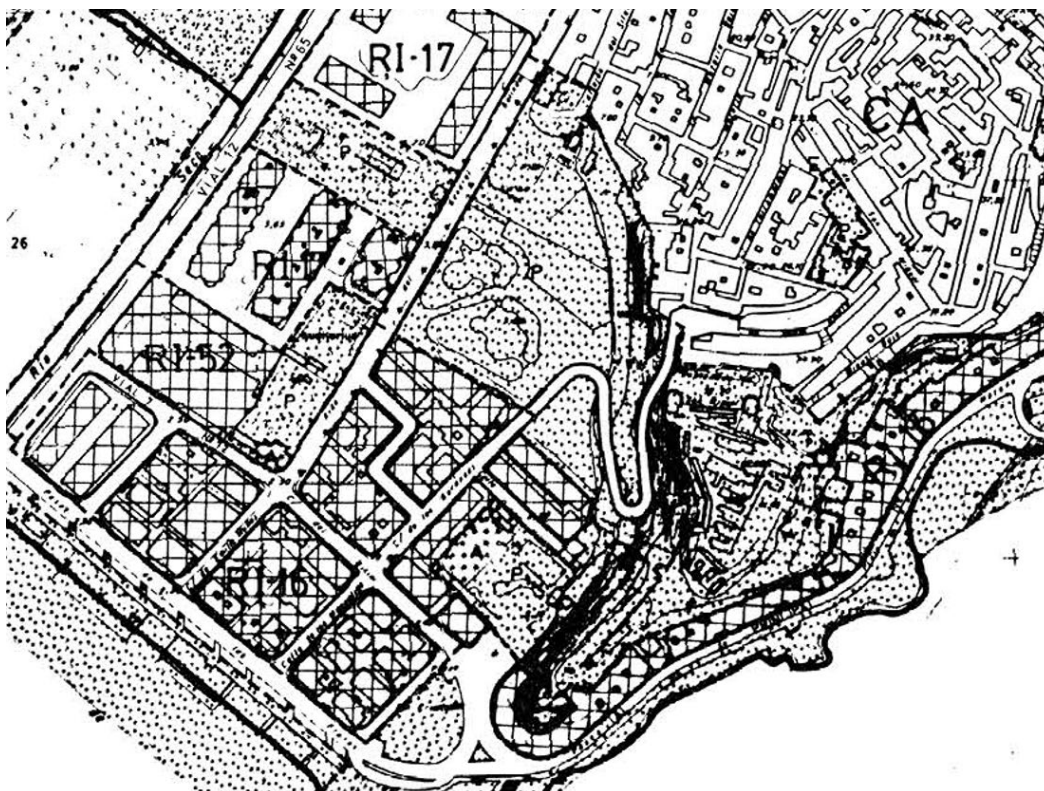
Jueves, 14 de Noviembre de 2024



I.4. Antecedentes.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN, GRADO DE PROTECCIÓN Y TITULARIDAD

El bien sobre el que se pretende intervenir es el Palacete de La Najarra, situado en la calle Bikini, nº 12 de Almuñécar. Cuenta su parcela con el régimen urbanístico, conforme al vigente PGOU-87 de Almuñécar, de clasificación de suelo urbano, con destino a espacios libres de uso público (parque público, plaza).



El inmueble se encuentra inscrito con régimen de protección de catalogación general en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía (BOJA del 19 de diciembre de 2007, en el que se publica la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía). El Palacete de la Najarra y su Jardín fueron objeto de incoación de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) bajo la tipología jurídica de Monumento Histórico de acuerdo con la resolución de 28 de noviembre de 1980, publicada en el BOE nº 38 de 13 de febrero de 1981.

El inmueble es actualmente de titularidad municipal.

CONTEXTO HISTÓRICO.

El Palacete de la Najarra, junto con su jardín y la Casa de Juego, es uno de los enclaves históricos de interés de la ciudad de Almuñécar.

El edificio del Palacete fue construido a mediados del siglo XIX, obra del arquitecto José Rubio Osorio. En sus orígenes, la edificación constituía la quinta de una instalación fabril azucarera que se ubicaba entre la playa de San Cristóbal y el Majuelo, presentando su fachada principal hacia el mar -hoy negada dicha





relación por la expansión urbana de la ciudad que ha situado una manzana de edificios residenciales al sur del inmueble, evitando la antigua relación directa con la línea costera. Bombardeado el edificio por la aviación republicana durante la Guerra Civil, fue reconstruido y redecorado tras el final de dicha conflagración. De dicha época proviene la traza del actual jardín y la denominada "casa de muñecas", erigida para solaz infantil de la descendencia de sus propietarios.

En la actualidad, siendo de titularidad municipal, alberga la Oficina de Información Turística de la ciudad de Almuñécar.

ACTUACIONES PREVIAS.

A principios de la segunda década del presente siglo XXI se procedió a la intervención por rehabilitación del edificio principal del Palacete, abordando la reparación estructural de lienzos de fábricas murarias y forjados en mal estado, y la recuperación de paños de yeserías decorativas, así como la reparación e impermeabilización de diferentes soluciones de cubiertas, tanto planas transitables como inclinadas de teja a cuatro aguas -volumen principal del Palacete-.

PATOLOGÍAS DETECTADAS.

Se han realizado inspecciones visuales y pruebas técnicas que revelan la existencia de un problema de humedad estructural por capilaridad, que está causando daños en la parte inferior de muros estructurales del edificio en planta baja que demandan solución.

La causa de las patologías detectadas es la ascensión de humedad por capilaridad en las citadas fábricas portantes. Dicha patología es crónica y permanente, y si no se actúa con el tratamiento adecuado puede causar deterioro estructural. La humedad por capilaridad está ocasionando problemas deterioro en elementos portantes, así como olores, mohos y hongos en algunas zonas de la planta baja del inmueble. La humedad asciende por el muro a través de su base y evapora al exterior, depositándose sales por cristalización, deteriorando de esta manera la resistencia y la calidad de las fábricas, con materiales constitutivos de las mismas, tanto cerámicos como morteros, en proceso de oxidación continuada. Dicha humedad puede afectar igualmente a morteros de agarre o arena bajo la solería existente, irradiándose y transmitiendo humedad por capilaridad en los encuentros con paramentos verticales.



II. CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS LICITADORAS, DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR Y OBRAS A REALIZAR.

II.1. LOTE 1. "ELIMINACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA"

II.1.1. Características de la empresa contratista y la documentación técnica exigida.

La empresa contratista para la realización del contrato del LOTE 1 "ELIMINACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA", debe acreditar su experiencia en el tratamiento de las patologías detectadas, al tratarse de una actuación de carácter singular y especializado.

La documentación técnica para tal objeto deberá ser firmada por técnico con habilitación y competencia para la ejecución de los pertinentes tratamientos para la eliminación de humedades, y formará parte de la oferta licitadora. La empresa licitadora se comprometerá a mantener como asesor de la constructora en la fase de ejecución de obras al/la técnico/s firmante/s de la documentación que se aporte en su correspondiente oferta.

II.1.2. Requisitos del documento técnico y su redacción.

DE CARÁCTER GENERAL.

El documento técnico a elaborar tendrá como objetivo la definición de las actuaciones constructivas sobre las zonas afectadas de patología de humedad por capilaridad en el Palacete de La Najarra -muros de planta baja del edificio principal del conjunto y uno de sus cerramientos de vallado exterior-, con descripción de las características técnicas del tratamiento a disponer y con adecuada medición y presupuestado de las mismas.

Se atenderá la documentación técnica mínima exigible a un proyecto de conservación y mantenimiento del inmueble que se destine a la reparación de las afecciones producidas por las humedades por capilaridad en la los muros de planta baja del edificio principal del Palacete de La Najarra y parte de su vallado exterior, y se atenderá a lo exigido por las normativas técnicas vigentes de aplicación.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE PROYECTO DE INTERVENCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL MISMO.

Además de atender a las disposiciones de las normativas de aplicación vigentes, se deberán contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Ámbito del proyecto de intervención.
- Descripción, en su caso, de los análisis de carácter específico que se estimen necesarios a realizar para el adecuado desarrollo ejecutivo de las actuaciones.





- Identificación gráfica de las intervenciones sobre planimetrías del edificio.
- Características técnicas de los procedimientos a aplicar sobre el inmueble.
- Medición presupuestada de todas las labores a realizar.
- Anejo de medidas de seguridad y salud a contemplar con la ejecución de las intervenciones.

En cualquier caso, se estará obligado a incluir la documentación exigida en el artículo 233 de la vigente LCSP, cuyo contenido se reproduce a continuación, adecuándolo en su contenido y extensión, a las características de la intervención a considerar:

"Artículo 233. Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración.

1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.*
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.*
- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.*
- d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. El presupuesto se ordenará por obras elementales, en los términos que reglamentariamente se establezcan.*
- e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.*
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.*
- g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.*
- h) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.*

2. No obstante, para los proyectos de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación inferiores a 500.000 euros de presupuesto base de licitación, IVA excluido, y para los restantes proyectos enumerados en el artículo anterior, se podrá simplificar, refundir o incluso suprimir, alguno o algunos de los documentos anteriores en la forma que en las normas de desarrollo de esta Ley se determine, siempre que la documentación resultante sea suficiente para definir, valorar y ejecutar las obras que comprenda. No obstante, solo podrá prescindirse de la documentación indicada en la letra g) del apartado anterior en los casos en que así esté previsto en la normativa específica que la regula.

3. Salvo que ello resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que esta se va a ejecutar, así como los informes y estudios previos necesarios para la mejor determinación del objeto del contrato.

4. Cuando la elaboración del proyecto haya sido contratada íntegramente por la Administración, el autor o autores del mismo incurrirán en responsabilidad en los términos establecidos en esta Ley. En el supuesto de que la prestación se llevara a cabo en colaboración





con la Administración y bajo su supervisión, las responsabilidades se limitarán al ámbito de la colaboración.

Cuando el proyecto incluyera un estudio geotécnico y el mismo no hubiera previsto determinadas circunstancias que supongan un incremento en más del 10 por ciento del precio inicial del contrato en ejecución, al autor o autores del mismo les será exigible la indemnización que establece el artículo 315, si bien el porcentaje del 20 por ciento que este indica en su apartado 1 deberá sustituirse, a estos efectos, por el 10 por ciento.

5. Los proyectos deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento.

6. Cuando las obras sean objeto de explotación por la Administración Pública el proyecto deberá ir acompañado del valor actual neto de las inversiones, costes e ingresos a obtener por la Administración que vaya a explotar la obra."

Una vez adjudicado y formalizado el contrato, el documento técnico será informado inicialmente por el Técnico Municipal Supervisor, que elevará un informe a la Oficina Técnica Municipal de Supervisión de Proyectos (OTMSP), que a su vez deberá aprobar el documento previamente a su aceptación definitiva por parte de la JGL del Ayuntamiento de Almuñécar.

En el informe de la OTMSP se recogerán, en su caso, las correcciones a atender por el redactor del documento técnico, que deberá presentar el documento rectificado en el plazo fijado por la propia OTMSP, o se aceptará el documento técnico presentado. En caso de necesidad de rectificación, el nuevo documento técnico modificado deberá nuevamente ser supervisado por la OTMSP previamente a su aprobación definitiva por la JGL del Ayuntamiento de Almuñécar.

En todo caso el documento técnico deberá contener toda aquella documentación que se establezca en la normativa vigente considerando la especificidad de sus objetivos; en definitiva, toda aquella necesaria para la correcta ejecución de la obra, incluso cuando requiera, en su caso, la participación de otras personas profesionales distintas a los técnicos del equipo redactor adjudicatario con la resolución de la licitación, sin que ello suponga coste adicional alguno para esta Administración.

A título orientativo, se recuerda a continuación el contenido que se considera adecuado para el documento a redactar:

Documento nº 1. Memorias.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

MEMORIA CONSTRUCTIVA O DE EJECUCIÓN.

OTROS ANEJOS

- DOCUMENTO DE SEGURIDAD Y SALUD. *
- PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS.
- PLAN o PROGRAMA DE OBRA.
- PLAN DE CONTROL DE OBRA.

* El documento de Seguridad y Salud deberá responder a la documentación mínima exigible conforme a las legislaciones y reglamentaciones vigentes de aplicación, y considerará cuántas medidas deban atenderse en la ejecución de las obras a realizar.

Documento nº 2. Planos.

PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANOS DE DIAGNÓSTICO DE LAS PATOLOGÍAS DETECTADAS.

PLANOS DE ACTUACIONES PREVISTAS.

Documento nº 3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.





En este Pliego se reflejarán las prescripciones específicas singulares, tanto en lo que se refiere a los materiales a emplear como a las condiciones de tipo particular del proyecto.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES ADMINISTRATIVAS.

- Ámbito de aplicación del Pliego Técnico.
- Adecuación al Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.
- Disposiciones técnicas a tener en cuenta.
- Medición, valoración y forma de abono de cada unidad.
- Programa de trabajo.
- Definición de las unidades de obra.
- Criterios de medición de las unidades de obra.
- Regulación de las unidades no previstas.
- Regulación de la revisión de precios.
- Clasificación de la empresa contratista.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

- Características específicas de los materiales que componen cada unidad de obra.
- Precauciones a adoptar durante la ejecución de las diferentes partidas de obra.
- Plazos para comienzo y ejecución de las diferentes partidas de obra.
- Conservación durante la ejecución y plazo de garantía.

Documento nº 4. Mediciones y Presupuestos.

- Estado de Mediciones de cada una de las unidades.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Cuadro de precios unitarios de materiales, mano de obra y maquinaria.
- Cuadro de precios auxiliares.
- Presupuestos parciales por capítulos.
- Presupuesto general.
- Resumen de presupuesto.

El presupuesto considerará la totalidad de la ejecución material , y seguidamente se indicará el importe de ejecución por contrata, incluyendo gastos generales y beneficio industrial (19%), y el I.V.A. a considerar.

En el Estado de Mediciones se incluirán los suficientes detalles y prescripciones de los elementos, de tal manera que queden perfectamente medidos e identificados y de modo que no existan contradicciones entre la medición efectuada para deducir el presupuesto y la que se realice de la obra ejecutada para proceder a su abono. Los Cuadros de Precios incluirán todas y cada una de las unidades de obra existentes, procurándose la mayor precisión en la definición de estas unidades.

El Estado de Mediciones se compondrá de medición y presupuesto por capítulos, con partidas con precios descompuestos, debiendo adjuntarse los correspondientes cuadros de descompuestos, materiales, mano de obra y maquinaria, que tendrán, al igual que el precio definitivo de adjudicación, carácter contractual. Se emplearán para la confección del Estado de Mediciones valores de bancos de precios homologados y/o contrastados, empleando con preferencia el correspondiente a la "Fundación Banco de Precios" de la Junta de Andalucía, o valores de mercado contrastados de mayor precisión debidamente justificados.





RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO.

El documento técnico, suscrito por técnico habilitado competente, se entregará al Técnico Municipal Supervisor para informe que será elevado, a su vez, a la OMTSP para su supervisión previa a la aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local (JGL) del Ayuntamiento de Almuñécar.

Si la OMTSP lo encuentra conforme, se redactará el correspondiente informe para su aprobación por JGL. En caso contrario, se procederá a señalar las deficiencias detectadas atendiendo a lo señalado en el apartado anterior de este Pliego denominado "CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE PROYECTO DE INTERVENCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL MISMO." Se exigirá la subsanación por la empresa contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto el correspondiente plazo.

Si transcurrido los plazos de rectificación de las deficiencias no hubiesen sido corregidas, la Administración Municipal podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo a la empresa contratista.

Si el órgano de contratación opta por la resolución del contrato, procederá la incautación de la garantía establecida y la empresa contratista incurrirá en la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 50% por ciento del precio parcial estipulado en la contratación de la redacción del PBER y su Estudio de Seguridad y Salud.

El nuevo plazo, en su caso, a otorgar en última instancia, será de un mes improrrogable, incurriendo la empresa contratista en las penalidades previstas en el artículo 193 de la LCSP. De producirse un nuevo incumplimiento procederá la resolución del contrato con obligación por parte de la empresa contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio total pactado con pérdida de la garantía.

Cuando la empresa contratista, en cualquier momento antes de la concesión del último plazo, renunciare a la realización del documento, deberá abonar a la Administración una indemnización igual a la mitad del precio parcial de redacción de dicho documento.

El adjudicatario deberá abonar el importe de las indemnizaciones antedichas en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente, que se adoptará, previa tramitación de expediente con audiencia de la persona interesada.

Con independencia de lo previsto anteriormente, el adjudicatario responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución se causen tanto a la Administración como a terceros/as, por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido, imputables a aquélla.

Serán igualmente responsabilidad de la empresa adjudicataria y del técnico redactor del documento técnico las consecuencias que se derivasen de la inadecuación del edificio terminado a los requerimientos exigibles por las legislaciones y normativas generales y particulares que fuesen de aplicación.

El presupuesto de ejecución material de la obra (PEM) recogido en el documento técnico definitivo se atenderá al presentado por el licitador en su oferta.



II.1.3. Características de las obras a acometer para la reparación de humedades.

TIPO DE OBRAS A ACOMETER Y CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA LICITADORA Y DEL CONTRATO DE OBRAS.

Las obras a realizar son específicas del campo de la intervención en reparación de patologías producidas sobre fábricas murarias debido a humedades por capilaridad. Se prevé una actuación de reparación de patologías por humedad extendida a 106 m lineales de muros interiores del edificio del Palacete y 52 m lineales de la cerca o muros exterior del recinto. Conforme al texto consolidado del RD 1098/2001, de 12 de octubre, del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y RD 773/2015, de 28 de agosto -por el que se modifican determinados preceptos del citado RD 1098/2001-, se considerará, conforme a los artículos 25 y 26 de dicho RD 1098/2021:

- La licitadora contratista de obras deberá contar con una clasificación correspondiente al Grupo C, "Edificaciones", subgrupo 7, "Aislamientos o impermeabilizaciones".
- El contrato de obras por su cuantía pertenece a la categoría 1.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las empresas licitadoras deberán presentar su documentación dentro del plazo estipulado de concurso de VEINTISEIS (26) DÍAS NATURALES. Una vez resuelto el concurso de adjudicación, la licitante que resultare adjudicataria tendrá un plazo máximo para la redacción del documento técnico de QUINCE (15) DÍAS, y para las obras de eliminación de humedades de 2 (DOS) MESES, a computar desde la fecha de la firma del Acta de Inicio o Replanteo de obras. De dicho cómputo se eximirá los periodos de obtención de autorizaciones administrativas que, en su caso, pudieran producirse.

IMPORTE DE LAS ACTUACIONES Y FORMA DE PAGO.

EL **PRESUPUESTO MÁXIMO BASE DE LICITACIÓN** -incluido en el mismo el Presupuesto de Ejecución Material más Gastos Generales y Beneficio Industrial de las obras, así como honorarios profesionales para redacción del documento técnico completo (incluido documento de Seguridad y Salud), y el IVA correspondiente vigente (21%)-, asciende a la CANTIDAD DE CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOSE EURO (58.230,52 €), atendiendo al siguiente desglose:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	38.339,83 €
GASTOS GENERALES y BENEFICIO INDUSTRIAL (13%+6%).....	7.284,57 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA (sin IVA).....	45.624,40 €
HONORARIOS PROFESIONALES *.....	2.500,00 €
IVA TOTAL A APLICAR (21%).....	10.106,12 €
PRESUPUESTO TOTAL (incluido 21% IVA).....	58.230,52 €

* Honorarios de correspondientes a la redacción del documento técnico a redactar.

Se procederá a la liquidación de dichos importes conforme a los siguientes hitos:

1. Pago de honorarios a la entrega del documento técnico y su supervisión positiva por parte de la OMSP.
2. Pago de intervenciones de obra: conforme certificaciones mensuales aceptadas por la Dirección Técnica de Obra.





II.2. LOTE 2. "RESTAURACIÓN DE LOS REVESTIMIENTOS EN PARAMENTOS AFECTADOS POR LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA"

II.2.1. Características de la empresa contratista y la documentación técnica exigida.

La empresa contratista para la realización del contrato del LOTE 2 "RESTAURACIÓN DE LOS REVESTIMIENTOS EN PARAMENTOS AFECTADOS POR LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LAS HUMEDADES POR CAPILARIDAD EXISTENTES EN EL PALACETE DE LA NAJARRA DE ALMUÑÉCAR Y SU CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA", debe acreditar su experiencia en la realización de obras de restauración análogas, al tratarse de una actuación de carácter singular y especializado y suponer la recuperación tanto de los revocos interiores de morteros de cal y/o enlucidos, como de las pinturas decorativas murales afectadas por las humedades padecidas en el inmueble. Se prevé que la actuación se extienda sobre los paramentos afectados por la reparación de las humedades.

La documentación técnica para tal objeto deberá ser firmada por técnico con habilitación y competencia para la ejecución de los pertinentes tratamientos de restauración y formará parte de la oferta licitadora.

La empresa licitadora se comprometerá a mantener como asesor de la constructora en la fase de ejecución de obras al/los técnicos/s firmante/s de la documentación que se aporte en su correspondiente oferta.

II.2.2. Requisitos del documento técnico y su redacción.

DE CARÁCTER GENERAL.

El documento técnico a elaborar tendrá como objetivo la definición de las actuaciones constructivas precisas para la restauración de los revestimientos de las zonas afectadas por las reparaciones de las patologías de humedad por capilaridad en el Palacete de La Najarra -edificio principal del conjunto y uno de sus cerramientos de vallado exterior-, con descripción de las características técnicas dichas intervenciones.

Se atenderá la documentación técnica mínima exigible a un proyecto de conservación y mantenimiento del inmueble que se destine a la restauración de paramentos verticales -revocos de morteros y/o enlucidos y pinturas decorativas murales-, en las zonas afectadas por las humedades por capilaridad en los muros de planta baja del edificio principal del Palacete de La Najarra y parte de su vallado exterior, y se atenderá a lo exigido por las normativas técnicas vigentes de aplicación.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE PROYECTO DE INTERVENCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL MISMO.

Además de atender a las disposiciones de las normativas de aplicación vigentes, se deberán contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Ámbito del proyecto de intervención.
- Descripción, en su caso, de los análisis de carácter específico que se estimen necesarios a realizar para el adecuado desarrollo ejecutivo de las actuaciones.





- Identificación gráfica de las intervenciones sobre planimetrías del edificio.
- Características técnicas de los procedimientos a aplicar sobre el inmueble.
- Medición presupuestada de todas las labores a realizar.
- Anejo de medidas de seguridad y salud a contemplar con la ejecución de las intervenciones.

En cualquier caso, se estará obligado a incluir la documentación exigida en el artículo 233 de la vigente LCSP, cuyo contenido se reproduce a continuación, adecuándolo en su contenido y extensión, a las características de la intervención a considerar:

“Artículo 233. Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración.

1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.*
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.*
- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.*
- d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. El presupuesto se ordenará por obras elementales, en los términos que reglamentariamente se establezcan.*
- e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.*
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.*
- g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.*
- h) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.*

2. No obstante, para los proyectos de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación inferiores a 500.000 euros de presupuesto base de licitación, IVA excluido, y para los restantes proyectos enumerados en el artículo anterior, se podrá simplificar, refundir o incluso suprimir, alguno o algunos de los documentos anteriores en la forma que en las normas de desarrollo de esta Ley se determine, siempre que la documentación resultante sea suficiente para definir, valorar y ejecutar las obras que comprenda. No obstante, solo podrá prescindirse de la documentación indicada en la letra g) del apartado anterior en los casos en que así esté previsto en la normativa específica que la regula.

3. Salvo que ello resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que esta se va a ejecutar, así como los informes y estudios previos necesarios para la mejor determinación del objeto del contrato.

4. Cuando la elaboración del proyecto haya sido contratada íntegramente por la Administración, el autor o autores del mismo incurrirán en responsabilidad en los términos establecidos en esta Ley. En el supuesto de que la prestación se llevara a cabo en colaboración





con la Administración y bajo su supervisión, las responsabilidades se limitarán al ámbito de la colaboración.

Cuando el proyecto incluyera un estudio geotécnico y el mismo no hubiera previsto determinadas circunstancias que supongan un incremento en más del 10 por ciento del precio inicial del contrato en ejecución, al autor o autores del mismo les será exigible la indemnización que establece el artículo 315, si bien el porcentaje del 20 por ciento que este indica en su apartado 1 deberá sustituirse, a estos efectos, por el 10 por ciento.

5. Los proyectos deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento.

6. Cuando las obras sean objeto de explotación por la Administración Pública el proyecto deberá ir acompañado del valor actual neto de las inversiones, costes e ingresos a obtener por la Administración que vaya a explotar la obra."

Una vez adjudicado y formalizado el contrato, el documento técnico será informado inicialmente por el Técnico Municipal Supervisor, que elevará un informe a la Oficina Técnica Municipal de Supervisión de Proyectos (OTMSP), que a su vez deberá aprobar el documento previamente a su aceptación definitiva por parte de la JGL del Ayuntamiento de Almuñécar.

En el informe de la OTMSP se recogerán, en su caso, las correcciones a atender por el redactor del documento técnico, que deberá presentar el documento rectificado en el plazo fijado por la propia OTMSP, o se aceptará el documento técnico presentado. En caso de necesidad de rectificación, el nuevo documento técnico modificado deberá nuevamente ser supervisado por la OTMSP previamente a su aprobación definitiva por la JGL del Ayuntamiento de Almuñécar.

En todo caso el documento técnico deberá contener toda aquella documentación que se establezca en la normativa vigente considerando la especificidad de sus objetivos; en definitiva, toda aquella necesaria para la correcta ejecución de la obra, incluso cuando requiera, en su caso, la participación de otras personas profesionales distintas a los técnicos del equipo redactor adjudicatario con la resolución de la licitación, sin que ello suponga coste adicional alguno para esta Administración.

A título orientativo, se recuerda a continuación el contenido que se considera adecuado para el documento a redactar:

Documento nº 1. Memorias.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

MEMORIA CONSTRUCTIVA O DE EJECUCIÓN.

OTROS ANEJOS

- DOCUMENTO DE SEGURIDAD Y SALUD. *
- PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS.
- PLAN o PROGRAMA DE OBRA.
- PLAN DE CONTROL DE OBRA.

* El documento de Seguridad y Salud deberá responder a la documentación mínima exigible conforme a las legislaciones y reglamentaciones vigentes de aplicación, y considerará cuántas medidas deban atenderse en la ejecución de las obras a realizar.

Documento nº 2. Planos.

PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANOS DE DIAGNÓSTICO DE LAS PATOLOGÍAS DETECTADAS.

PLANOS DE ACTUACIONES PREVISTAS.





Documento nº 3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

En este Pliego se reflejarán las prescripciones específicas singulares, tanto en lo que se refiere a los materiales a emplear como a las condiciones de tipo particular del proyecto.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES ADMINISTRATIVAS.

- Ámbito de aplicación del Pliego Técnico.
- Adecuación al Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.
- Disposiciones técnicas a tener en cuenta.
- Medición, valoración y forma de abono de cada unidad.
- Programa de trabajo.
- Definición de las unidades de obra.
- Criterios de medición de las unidades de obra.
- Regulación de las unidades no previstas.
- Regulación de la revisión de precios.
- Clasificación de la empresa contratista.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

- Características específicas de los materiales que componen cada unidad de obra.
- Precauciones a adoptar durante la ejecución de las diferentes partidas de obra.
- Plazos para comienzo y ejecución de las diferentes partidas de obra.
- Conservación durante la ejecución y plazo de garantía.

Documento nº 4. Mediciones y Presupuestos.

- Estado de Mediciones de cada una de las unidades.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Cuadro de precios unitarios de materiales, mano de obra y maquinaria.
- Cuadro de precios auxiliares.
- Presupuestos parciales por capítulos.
- Presupuesto general.
- Resumen de presupuesto.

El presupuesto considerará la totalidad de la ejecución material, y seguidamente se indicará el importe de ejecución por contrata, incluyendo gastos generales y beneficio industrial (19%), y el I.V.A. a considerar.

En el Estado de Mediciones se incluirán los suficientes detalles y prescripciones de los elementos, de tal manera que queden perfectamente medidos e identificados y de modo que no existan contradicciones entre la medición efectuada para deducir el presupuesto y la que se realice de la obra ejecutada para proceder a su abono. Los Cuadros de Precios incluirán todas y cada una de las unidades de obra existentes, procurándose la mayor precisión en la definición de estas unidades.

El Estado de Mediciones se compondrá de medición y presupuesto por capítulos, con partidas con precios descompuestos, debiendo adjuntarse los correspondientes cuadros de descompuestos, materiales, mano de obra y maquinaria, que tendrán, al igual que el precio definitivo de adjudicación, carácter contractual. Se emplearán para la confección del Estado de Mediciones valores de bancos de precios homologados y/o contrastados, empleando con preferencia el correspondiente a la "Fundación Banco de Precios" de la Junta de Andalucía, o valores de mercado contrastados de mayor precisión debidamente justificados.





RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO.

El documento técnico, suscrito por técnico habilitado competente, se entregará al Técnico Municipal Supervisor para informe que será elevado, a su vez, a la OMTSP para su supervisión previa a la aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local (JGL) del Ayuntamiento de Almuñécar.

Si la OMTSP lo encuentra conforme, se redactará el correspondiente informe para su aprobación por JGL. En caso contrario, se procederá a señalar las deficiencias detectadas atendiendo a lo señalado en el apartado anterior de este Pliego denominado "CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE PROYECTO DE INTERVENCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL MISMO." Se exigirá la subsanación por la empresa contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto el correspondiente plazo.

Si transcurrido los plazos de rectificación de las deficiencias no hubiesen sido corregidas, la Administración Municipal podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo a la empresa contratista.

Si el órgano de contratación opta por la resolución del contrato, procederá la incautación de la garantía establecida y la empresa contratista incurrirá en la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 50% por ciento del precio parcial estipulado en la contratación de la redacción del PBER y su Estudio de Seguridad y Salud.

El nuevo plazo, en su caso, a otorgar en última instancia, será de un mes improrrogable, incurriendo la empresa contratista en las penalidades previstas en el artículo 193 de la LCSP. De producirse un nuevo incumplimiento procederá la resolución del contrato con obligación por parte de la empresa contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio total pactado con pérdida de la garantía.

Cuando la empresa contratista, en cualquier momento antes de la concesión del último plazo, renunciare a la realización del documento, deberá abonar a la Administración una indemnización igual a la mitad del precio parcial de redacción de dicho documento.

El adjudicatario deberá abonar el importe de las indemnizaciones antedichas en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente, que se adoptará, previa tramitación de expediente con audiencia de la persona interesada.

Con independencia de lo previsto anteriormente, el adjudicatario responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución se causen tanto a la Administración como a terceros/as, por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido, imputables a aquélla.

Serán igualmente responsabilidad de la empresa adjudicataria y del técnico redactor del documento técnico las consecuencias que se derivasen de la inadecuación del edificio terminado a los requerimientos exigibles por las legislaciones y normativas generales y particulares que fuesen de aplicación.

El presupuesto de ejecución material de la obra (PEM) recogido en el documento técnico definitivo se atenderá al presentado por el licitador en su oferta.



II.2.3. Características de las obras a acometer para la reparación de humedades.

TIPO DE OBRAS A ACOMETER Y CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA LICITADORA Y DEL CONTRATO DE OBRAS.

Las obras a realizar son específicas del campo de la intervención en restauración de revestimientos sobre fábricas murarias tipo revocos de morteros de cal y/o enlucidos de yeso, así como recuperación de pinturas decorativas en las zonas afectadas por humedades por capilaridad tras su reparación en muros de planta baja y parte del vallado exterior del Palacete de La Najarra. Conforme al texto consolidado del RD 1098/2001, de 12 de octubre, del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y RD 773/2015, de 28 de agosto -por el que se modifican determinados preceptos del citado RD 1098/2001-, se considerará, conforme a los artículos 25 y 26 de dicho RD 1098/2021:

- La licitadora contratista de obras deberá contar con una clasificación correspondiente al Grupo K, "Especiales", subgrupo 7, "Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos".
- El contrato de obras por su cuantía pertenece a la categoría 1.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las empresas licitadoras deberán presentar su documentación dentro del plazo estipulado de concurso de VEINTISEIS (26) DÍAS NATURALES. Una vez resuelto el concurso de adjudicación, la licitante que resultare adjudicataria tendrá un plazo máximo para la redacción del documento técnico de QUINCE (15) DÍAS, y para las obras de reparación de 2 (DOS) MESES, a computar desde la fecha de la firma del Acta de Inicio o Replanteo de obras. De dicho cómputo se eximirá los periodos de obtención de autorizaciones administrativas que, en su caso, pudieran producirse.

IMPORTE DE LAS ACTUACIONES Y FORMA DE PAGO.

EL **PRESUPUESTO MÁXIMO BASE DE LICITACIÓN** -incluido en el mismo el Presupuesto de Ejecución Material más Gastos Generales y Beneficio Industrial de las obras, así como honorarios profesionales para redacción del documento técnico completo (incluido documento de Seguridad y Salud), y el IVA correspondiente vigente (21%)-, asciende a la CANTIDAD DE CUARENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE EUROS (43.197,00 €), atendiendo al siguiente desglose:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	28.319,33 €
GASTOS GENERALES y BENEFICIO INDUSTRIAL (13%+6%).....	5.380,67 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA (sin IVA).....	33.700,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES *.....	2.000,00 €
IVA TOTAL A APLICAR (21%).....	7.497,00 €
PRESUPUESTO TOTAL (incluido 21% IVA).....	43.197,00 €

* Honorarios de correspondientes a la redacción del documento técnico a redactar.

Se procederá a la liquidación de dichos importes conforme a los siguientes hitos:

3. Pago de honorarios a la entrega del documento técnico y su supervisión positiva por parte de la OMSP.
4. Pago de intervenciones de obra: conforme certificaciones mensuales aceptadas por la Dirección Técnica de Obra.





Almuñécar, en la fecha consignada al margen

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, *arquitecto municipal*.

