

ASUNTO: ASISTENCIA TECNICA PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA PARA LA REHABILITACIÓN DEL COLEGIO SAN BERNABÉ PARA VIVERO DE EMPRESAS Y ESPACIO COWORKING. CONTRATO COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO SOSTENIBLE (FEDER)

EXPEDIENTE: SOL21-2021/0237

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la asistencia técnica necesaria para redactar la documentación técnica y realizar la dirección facultativa de las obras de rehabilitación y adecuación del antiguo Colegio San Bernabé, situado en Rodríguez Paterna 26, destinado a vivero de empresas y espacio coworking.

Incluye la redacción de toda la documentación necesaria, estudio geotécnico, realización de pruebas de carga de la estructura, redacción de proyecto de ejecución, estudio de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos, así como la dirección facultativa de las obras, control de calidad, libro del edificio, certificado de eficiencia energética previo y posterior a las obras y la supervisión arqueológica de los trabajos de remoción de tierras.

2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR

El edificio sobre el que se actúa está incluido en el ámbito de la Villanueva, zona objeto de la propuesta "Logroño 2014-2020. La Villanueva", seleccionada en la tercera convocatoria dentro de la Estrategia de Desarrollo Sostenible e Integrada EDUSI. (Bases y convocatoria Orden HFP/888/2017 de 19 de septiembre)

Producto del resultado de esta convocatoria y de las instrucciones de la Corporación tras los contactos mantenidos con el Ministerio, se va a llevar a cabo la rehabilitación del edificio del antiguo colegio San Bernabé para vivero de empresas y espacio coworking.

Este contrato está destinado a la Estrategia de Desarrollo Integrado y Sostenible La Villanueva y está cofinanciado al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional de la Unión Europea, FEDER, en el Programa Operativo Plurirregional de España del período de programación 2014-2020, incluido en el Eje 12: Desarrollo Urbano.

El edificio ha estado en uso hasta fechas relativamente recientes y forma parte de la memoria de muchos ciudadanos, por lo que la actuación propuesta es el mantenimiento del inmueble, especialmente los espacios y elementos más representativos del antiguo Colegio, adaptándose al uso previsto.

La implantación de un vivero de empresas y centro de coworking contribuye indudablemente a la revitalización y dinamización del barrio de la Villanueva, ajustándose a las líneas de financiación aprobadas por el Ministerio.



3. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Por las características del trabajo se propone su contratación mediante procedimiento abierto.

El objeto del contrato atiende a la necesidad de rehabilitar el edificio del antiguo Colegio San Bernabé. El objeto del trabajo es uno, la contratación de la asistencia técnica necesaria para permitir la futura ejecución de las obras de rehabilitación del antiguo Colegio San Bernabé para vivero de empresas y espacio coworking.

El escaso plazo disponible para la futura ejecución de las obras hace necesario contratar al mismo tiempo la redacción del proyecto y la dirección de las obras. Esto a su vez redundará en una mayor calidad de la asistencia técnica, ya que el equipo técnico encargado de la dirección de la obra conoce y domina perfectamente los datos previos obtenidos y la documentación técnica redactada, consiguiendo una mayor coordinación y agilidad.

Por otra parte se consigue un ahorro económico considerable, ya que la contratación por separado de la dirección técnica supondría casi duplicar el importe, por las responsabilidades inherentes a la dirección facultativa de un proyecto de ejecución, en la que se asumen todos los documentos previamente redactados.

Las fases en las que se divide el contrato son las necesarias para poderlo ejecutar de forma coherente y ajustándose a lo establecido en la legislación vigente.

4. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA PARA LA PARTICIPACIÓN.

Dado el objeto del contrato el equipo adjudicatario deberá contar al menos con Arquitecto/a y Arquitecto/a técnico/a, con una **experiencia mínima de 3 años en obras de edificación**.

La envergadura y complejidad del trabajo a realizar, que implica la total rehabilitación de un edificio existente para un uso público, hace necesario acreditar una experiencia mínima en obras de edificación que permita solventar con agilidad y eficacia los trabajos objeto del contrato.

5. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA LICITACIÓN:

- Técnicos responsables de la asistencia y titulaciones
- Declaración responsable que acredite la experiencia mínima requerida de 3 años
- Oferta económica
- Propuesta de intervención en el edificio, que incluirá al menos:
 - Análisis del estado actual del edificio en sus aspectos estructurales, de accesibilidad, de demanda energética y de uso.
 - Planos de la propuesta, plantas, alzados y secciones, que describan claramente la propuesta planteada en lo relativo a su composición, estructura, accesibilidad y cumplimiento del programa
 - Memoria justificativa describiendo:
 - Programa propuesto y justificación de la propuesta planteada.
 - Justificación del cumplimiento del PGM y de las normas urbanísticas
 - Justificación de la propuesta atendiendo a la integración del edificio en su entorno.
 - Justificación de la propuesta atendiendo al uso previsto



Logroño

- Planteamiento para conseguir la accesibilidad universal
 - Propuesta de rehabilitación energética del inmueble.
 - Soluciones estructurales planteadas
-
- Esquema general de las instalaciones
 - Avance de presupuesto
 - Resumen de materiales propuestos

Considerando que en los criterios de valoración está contemplado el conocimiento del edificio, los licitadores podrán visitar el edificio objeto de la intervención. Para ello deberán ponerse en contacto con la Oficina de Regeneración Urbana y Vivienda (c/ Herrerías 18, Logroño, teléfono 941258132), que fijará una fecha para realizar la visita.

El plazo para la presentación de la documentación para la licitación será **de 25 días**.

6. PLAZOS

FASE 1. Anteproyecto. 3 meses

FASE 2. Proyecto de ejecución. 2 meses

FASE 3. Dirección de las obras. Vendrá determinado por la duración de las obras. Estimación 20 meses.

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Presupuesto de licitación sin IVA: 170.000€

21% IVA: 35.700€

Presupuesto de licitación con IVA: 205.700€

FASE 1. Anteproyecto. 30% del importe de adjudicación

FASE 2. Proyecto de ejecución. 30% del importe de adjudicación

FASE 3. Dirección de las obras. 40% del importe de adjudicación

8. PROPUESTA DE PUNTUACIÓN DEL CONCURSO

La selección del adjudicatario se realizará por concurso según los siguientes criterios y valoraciones:

Criterios cuantificables automáticamente: 51 puntos

Criterios cuantificables mediante juicio de valor: 49 puntos

CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE:

Oferta económica: 48 puntos

Se valorará según fórmula indicada en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Reducción de plazos en la presentación de anteproyecto: 3 puntos

Se establece este criterio por la necesidad de reducir los plazos, a fin de cumplir con la planificación indicada en la propuesta "Logroño 2014-2020. La Villanueva", seleccionada en la tercera convocatoria dentro de la Estrategia de Desarrollo Sostenible e Integrada EDUSI.

Considerando que el plazo de redacción del proyecto de ejecución no puede reducirse garantizando una adecuada calidad de la documentación, y que la dirección de la obra debe ajustarse a los plazos de la obra, se valora con un máximo de 3 puntos la reducción en el plazo de



Logroño

presentación del anteproyecto, expresado en días, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_i = 3 * (\Delta_i / 15)$$

En donde:

- P_i corresponde a la puntuación a asignar a la oferta i -ésima por este criterio.
- Δ_i corresponde con el nº de días de reducción del plazo de ejecución respecto del plazo de presentación del anteproyecto.

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR:

Deberá presentarse una propuesta de intervención en el edificio, con el fin de conocer un adelanto de la solución.

Incluirá documentación gráfica y memoria explicativa donde se describa de modo resumido los puntos fundamentales que el proyectista considere imprescindibles para resolver las necesidades básicas solicitadas en el pliego técnico, así como todas aquellas que considere reseñables.

Se valorará fundamentalmente el conocimiento del estado del edificio y el planteamiento de una propuesta justificada que optimice los recursos económicos dando respuesta a las necesidades planteadas y cumpliendo los requisitos de uso, accesibilidad y eficiencia energética. Estos aspectos son los necesarios para valorar la oferta de mejor calidad técnica, en el que se busca posibilitar la rehabilitación de un edificio con criterios de eficiencia energética, accesibilidad e integración en el entorno, contribuyendo a revitalizar el entorno de la Villanueva y favoreciendo la implantación de empresas tecnológicas, puntos todos ellos valorados en la gestión de los fondos europeos.

Para conseguir esto es necesario que los adjudicatarios acrediten un conocimiento suficiente del edificio y una propuesta que dé respuesta a las necesidades de la Corporación indicadas anteriormente. Se le da una mayor puntuación a la eficiencia energética ya que es uno de los aspectos más valorados en la financiación europea y objeto de financiación específica de una de las líneas. Los aspectos relativos a la solución propuesta atendiendo al uso, programa e integración en el entorno tienen una puntuación ligeramente superior ya que se consideran fundamentales para dar respuesta a las necesidades planteadas.

Los criterios de valoración que se describen a continuación pretenden desglosar estos aspectos:

- Análisis del estado actual del edificio en sus aspectos estructurales, de accesibilidad, de demanda energética y de uso. 4 puntos
- Análisis del programa propuesto y justificación de la propuesta planteada. 6 puntos
- Diseño y funcionalidad de la solución propuesta atendiendo a la integración del edificio en su entorno, al cumplimiento de la normativa urbanística y a la contribución a la regeneración del ámbito de la Villanueva. 6 puntos
- Diseño y funcionalidad de la solución propuesta atendiendo al uso previsto. 6 puntos
- Propuesta de rehabilitación energética del inmueble, valorando aquellas propuestas que cuantifiquen de forma razonada mayor mejora de la eficiencia energética del edificio. 7 puntos
- Soluciones estructurales planteadas, valorando un conocimiento del edificio y el planteamiento de soluciones razonadas. 4 puntos



Logroño

- Planteamiento general de las instalaciones, valorándose aquellas propuestas que se ajusten a los requerimientos y necesidades planteadas para el uso previsto. 4 puntos
- Solución propuesta para conseguir la accesibilidad universal, valorando el conocimiento del edificio, así como el planteamiento de soluciones razonables que permitan la accesibilidad universal en todas sus plantas. 4 puntos
- Optimización de los recursos económicos consiguiendo los objetivos de programa, valorando aquellas propuestas que se ajusten de forma realista al presupuesto de la obra. 4 puntos
- Materiales propuestos, atendiendo a su impacto medioambiental y facilidad de mantenimiento. 4 puntos

Se establece un umbral mínimo de **25 puntos** para resultar adjudicatario.

9. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La documentación a entregar al Ayuntamiento de Logroño será la siguiente:

- En papel encuadernado y encarpetaado en tamaño A-4, tres ejemplares completos y ordenados de cada documento elaborado.
- Toda la documentación elaborada en formato digital, mínimo 3 CDs, compatible con los sistemas informáticos municipales: textos en formato WORD, imágenes en “jpg”, planos en “dwg”, presupuesto en “pzh” y un archivo “pdf” del conjunto, para lo que deberán contar con las licencias profesionales correspondientes.
- La documentación deberá cumplir los criterios requeridos por la financiación con fondos europeos.

10. FORMA DE PAGO

El pago de los trabajos realizados se efectuará mediante facturas desglosadas del siguiente modo:

1ª factura.

Corresponde a la Fase 1 de los trabajos descritos y se tramitará una vez recibida y aprobada la documentación correspondiente al Anteproyecto

2ª factura.

Corresponde a la Fase 2 de los trabajos y se tramitará una vez recibida y aprobada la documentación correspondiente al proyecto de ejecución.

3ª factura.

Corresponde a la Fase 3 de los trabajos y se tramitará finalizadas y recibidas las obras.

11. INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

Este contrato se incluye dentro de la Estrategia de Desarrollo Integrado y Sostenible La Villanueva y está cofinanciado al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional de la Unión Europea, FEDER, en el Programa Operativo Plurirregional de España del período de programación 2014-2020, incluido en el Eje 12: Desarrollo Urbano.

Los plazos derivados de esta situación son muy ajustados, y hacen necesario redactar con gran agilidad toda la documentación técnica necesaria, incluyendo a su vez la dirección técnica de la obra una vez adjudicada.



El volumen de trabajo derivado de la redacción de un proyecto de estas características implica la existencia de un equipo técnico de varias personas (mínimo arquitecto, arquitecto técnico e ingeniero) con dedicación exclusiva durante el plazo de ejecución del contrato, lo que teniendo en cuenta los medios técnicos disponibles harían imposible el normal desempeño de las funciones de la Dirección General de Arquitectura.

Lo mismo ocurre con la dirección de los trabajos, en los que el control de la ejecución de la obra, incluyendo estructura e instalaciones, requiere una dedicación en tiempo totalmente incompatible con el trabajo efectuado de forma habitual.

Por otra parte el Ayuntamiento de Logroño no dispone de medios para ejecutar el estudio geotécnico y los ensayos mecánicos de la estructura. Tampoco dispone de los programas informáticos necesarios para realizar el cálculo y diseño de las estructuras e instalaciones de un edificio de esta envergadura.

12. TRABAJOS INCOMPLETOS O PARALIZADOS.

En el caso de trabajos incompletos o paralizados por causas no imputables a la asistencia técnica, esta tendrá derecho al abono de la parte proporcional de honorarios correspondiente al trabajo realmente ejecutado.

En el caso de que no sea posible por circunstancias no imputables a la asistencia técnica el comienzo de la Fase 3, la asistencia técnica queda eximida de la obligación de realizar los trabajos correspondientes a dicha fase, y por ello no se efectuará el abono de los honorarios correspondientes ni indemnización al respecto.

13. PROPIEDAD INTELECTUAL Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN.

El resultado de los trabajos que se realicen por el adjudicatario en ejecución de este contrato será propiedad del Ayuntamiento de Logroño, y podrán utilizarse en licitaciones, documentos divulgativos de la intervención realizada, publicaciones, etc., especialmente en las relacionadas con los Fondos Europeos.

14. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El incumplimiento de los plazos, así como la demostrada incapacidad técnica, justificada y motivada por el Técnico Municipal Responsable del contrato será causa suficiente para la resolución del contrato.

15. REVISIÓN DE PRECIOS

El contrato no está sujeto a revisión de precios

16. SUBCONTRATACIÓN:

La propuesta incluirá compromiso expreso del equipo adjudicatario para la realización del trabajo y de vinculación al contrato de las personas o empresas propuestas como equipo durante toda la ejecución del contrato, por lo que estos trabajos no podrán subcontratarse.

En caso de que se considere necesario sustituir alguno de los elementos del equipo, la sustitución deberá ser propuesta y justificada ante este Ayuntamiento, que la valorará y solo en caso de considerar adecuado el cambio, la aceptará.

Se permite la subcontratación de todos los trabajos que no correspondan específicamente a la



Logroño

redacción del proyecto de ejecución y la dirección de las obras (de forma no exhaustiva, estudio geotécnico, pruebas de carga, supervisión arqueológica, proyectos de instalaciones, etc.)

Logroño, 5 de agosto de 2021

Adjunta de Regeneración Urbana y Vivienda

Fdo.: Araceli González Flores, arquitecto