

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN, FASE 2ª (INCLUIDO ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD) DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DEL “PALACIO DE RUVALCABA ” DE ORIHUELA.

1.- OBJETO :

El objeto del presente Pliego de Prescripciones es la contratación del Proyecto de Rehabilitación, 2ª Fase (incluido Estudio de Seguridad y Salud) para las obras de Rehabilitación de Palacio de Rubalcava.

Este edificio está protegido por el PEOCHO, con grado de Protección Integra I y Nivel de Intervención de Estricta Conservación.

El destino del edificio será compartido entre la zona de visitas turísticas, la oficina de turismo de Orihuela y el resto de la edificación, que se destinará a oficinas del propio Ayuntamiento.

El edificio, con tipología de Palacio, ocupa una manzana, definida por las calles de Francisco Díe y Hospital, recayentes a un callejón y a la Plaza de Santiago. En estos testeros, de menor medida se encuentran dos zonas ajardinadas. El edificio ocupa una manzana rectangular

2.- Antecedentes:

El inmueble, “Palacio de Ruvalcaba” es un edificio aislado, cuya tipología es de “Gran Palacio”, según definición del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela, cuya construcción se puede cifrar en el final del siglo XIX y en su estado actual data de los años 1915 a 1925.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela, aprobado inicialmente por Pleno del Ayuntamiento el 8 de julio de 1994 y aprobación definitiva de 23 de marzo de 1.995, por la Comisión Territorial de Urbanismo.

El Plan Especial define a este edificio de :

- Catalogación “Protección Integral”
- Nivel de Intervención Estricta Conservación

El sistema estructural y conservación:

La estructura portante está formada por muros de carga, de mampostería de piedra la mayoría y forjados con vigas de madera, de gran escuadría y viguetas, así mismo de madera.

Además en la fachada de la calle hospital, encontramos un porche, con terraza en el piso primero, apoyado en pilares de fundición y forjado con vigueta metálica, aparentemente y entrevigado de “bóveda catalana, revoltó”.

En el edificio, se observan distintas soluciones constructivas, en función de las distintas épocas de su construcción y las modificaciones que ha sufrido.

Esta cuestión ha contribuido al deterioro de la edificación, puesto que los distintos materiales tienen distintas dilataciones y en las uniones, al sufrir asentamientos diferenciales se provocan grietas.

Se podían observar multitud de grietas, que cortaban los dinteles, los muros de carga y los cargaderos de jácenas, así como en forjados.

2.1.- La Rehabilitación:

En el Palacio de Rubalcava, La Rehabilitación 1ª Fase , ha sido ya ejecutada, por tramitación de urgencia, con proyecto de Santiago Varela, Arquitecto, con la siguiente secuencia:

- 1.- Reconocimiento general del edificio, con catas y colocación de testigos.
 - reconocimiento del edificio, con apertura de cimentación y estudio de la propia obra
 - Levantamiento de planos y detalles constructivos.
- 2.- Acondicionamiento de la obra, con
 - Retirada de material, para su acopio y posterior utilización.
 - Reparación de "todos" los dinteles
 - Reparación de algunas jácenas.
- 3.- Rehabilitación de cubiertas, incluyendo el lucernario y formación de pendientes, con reparación del torreón de esquina.

2.2.- Rehabilitación, Fase 2ª:

Esta nueva parte de la rehabilitación del edificio deberá de conseguir el mantenimiento de lo ya conseguido, en lo tocante al aislamiento e impedir las humedades en la edificación.

A falta de un programa definitivo del uso posterior, si que se deberán de considerar dos zonas en la edificación:

- a) Zona noble, con una decoración de la época y que objeto de visitas turísticas y alberga la oficina municipal de turismo
- b) La zona que debía de albergar dependencias de servicio o que posteriormente ha albergado oficinas municipales, que no conserva decoración anterior, aunque forma parte del mismo edificio.

Esto obliga a considerar, en la misma edificación estas soluciones:

Una edificación donde se realicen instalaciones actuales, que tienen que estar previstas, preinstaladas, para luego no tener que volver a abrir la obra, no deshacer lo ya realizado.

La rehabilitación del propio edificio y de su zona noble, con adecuación de pinturas y pavimentos

3.- Solución propuesta

1.- Par facilitar el uso de Oficina de Turismo y las visitas al propio edificio se deberá de proceder a

- colocación de ascensor
- mejora de condiciones de accesibilidad
- formación de aseos, con aseo adaptado.

Esto implica la construcción de obra civil inicial y de dejar prevista la preinstalación, con pasa tubos y colocación de botes sifónicos o arquetas, al menos.

La solución que ha de proponer el Autor de los estudios previos ha de responder a criterios de funcionalidad, quedando a libertad de su autor la disposición de las infraestructuras a realizar.

Deberá cumplir con las medidas de accesibilidad, sin barreras arquitectónicas, de las disposiciones vigentes en la materia, tanto en el ámbito de la Comunidad Valenciana como del estado.

Cumplirá así mismo las condiciones en materia de iluminación y seguridad y salud y en general de Prevención, de acuerdo con las que en cada momento indique el correspondiente servicio del Ayuntamiento.

Cumplirá así mismo con todas las normas y reglamentos de obligado cumplimiento que sean de aplicación en este tipo de obras.

2.- Se deberá de proceder a la reparación de los forjados intermedios, cuya obra se debe de acometer con acceso de grúa, aporte de material y hormigonado por los huecos de fachada, por lo que se deben de reparar antes de efectuar la reparación de fachadas.
Los forjados se dejarán dispuestos para la colocación posterior del solado, que se hará reponiendo el acopiado y con colocación de nuevos solados, según las piezas.

3.- Se procederá a la reparación de fachadas, dado que las piezas de falso almohadillado sirven de revestimiento.

4.-Se deberá de proceder a la reparación de la carpintería de madera y colocación de vidriería.

4.- Obras que comprende :

- a) Finalización de la rehabilitación del edificio, con reparación de forjados, fachadas, solados y acabados.
- b) Colocación de ascensor
- c) Formación de aseos, en todas las plantas.
- d) Colocación de instalaciones, incluidas electricidad, toma de datos y teléfono.
- e) Climatización por bomba de calor o sistema equivalente
- f) Colocación de placas solares en cubierta.
- g) Preinstalación de oficinas, en espacios debidos.

5.- Valoración de las obras:

Se estima la valoración de las obras de rehabilitación de la Fase 2ª del Palacio de Rubalcava en

P.E.M. 865.446.00€

6.- Precio del Contrato :

Se considera como Precio Máximo de licitación, tanto de Redacción de Proyecto y Dirección de Obra, como de Redacción de Estudio Básico de Seguridad y Salud

Honorarios de Proyecto + Dirección de obra y estudio básico de seguridad y salud **H=50.000€ + IVA**

7.- Documentación a entregar:

La documentación a entregar será la de un estudio previo, a nivel de Anteproyecto, con el contenida que determina el RD 2512/77, documentación escrita y gráfica, que determine las características básicas de la propuesta.

Una vez resuelto el procedimiento negociado sin publicidad, el contratista adjudicatario deberá de presentar Proyecto, a nivel de básico y ejecución, incluido Estudio Básico de Seguridad y Salud, con el contenido que determina el RD 1627/97, sobre medidas de seguridad en las obras de edificación.

8.- Equipos y medios :

Se debe hacer constar también los medios, tanto técnicos como humanos, puestos a disposición de la ejecución del contrato, con personal competente, acreditado con sus propios currículos, con las siguientes condiciones:

1.- El contratista debe estar en posesión del título de arquitecto y estar colegiado en el colegio superior de Alicante.

2.- Dispondrá del equipo técnico y humano correspondiente bajo su dirección, acometer las funciones propias del proyecto y de la dirección, inspección y control de la obra, dentro de sus respectivas competencias. El cual, asimismo, tendrá reconocida experiencia, que garantizará con la aportación de sus respectivos currículos.

9.- Plazo de entrega del proyecto:

El plazo de entrega del proyecto, (Rehabilitación con seguridad y salud) será de 1 mes, desde la notificación de la adjudicación definitiva.

1.-Oferta económica:

Máxima puntuación 51 puntos

A estos efectos los precios se valorarán como se indica a continuación

- A la oferta más económica se le atribuirá el máximo de puntos previsto en este apartado.
- Las restantes ofertas se puntuarán utilizando la siguiente fórmula

Mejor Oferta

Puntuación = Máximo de puntos x Oferta considerada

Siendo la mejor oferta la mas económica

Quedarán excluidos del procedimiento, aquellas proposiciones que superen el presupuesto máximo de licitación.

2.- Estudio preliminar o anteproyecto:
Máxima puntuación 49 puntos

Se presentará mediante documentación escrita y gráfica en la que se explicarán las características básicas de la propuesta.

La puntuación se realizará en función de la adecuación técnica y estética de la propuesta.

Se considerará así mismo la mejor propuesta con 49 puntos y a partir de esta se puntuarán el resto.

Es cuanto tiene el deber de informar

Orihuela, 8 de febrero de 2011
La Arquitecta Municipal

