



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE REGIRÁ LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN RESTAURANTE-CAFETERÍA EN PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA EN AVENIDA BASSA PERICO.**

**I.- OBJETO.**

1.- El contrato tiene por objeto la redacción de los proyectos técnicos necesarios, la construcción y la posterior explotación, como servicio de restaurante-cafetería, de un edificio en la parcela de titularidad municipal sita en Avenida Balsa Perico nº 3, emplazada en la trama urbana y que se ha calificado como zona verde por lindar con el Parque 9 de Octubre en el que ahora se integra.

2.- Se trata de un contrato de concesión de obra pública regulado en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

**II.- PARCELA MUNICIPAL.**

1.- En la concesión de obra pública, se entenderá comprendida la concesión de los terrenos de dominio público sobre los que se realizan las obras e instalaciones, y los anejos que seguidamente se describen, a los efectos del artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El Excmo. Ayuntamiento de Petrer pondrá a disposición del concesionario, al comienzo del contrato, el bien de dominio público necesario para la realización de las obras autorizadas y la subsiguiente explotación del servicio, y los que fueren imprescindibles durante la ejecución de las referidas obras, sin mayor contraprestación que la derivada del presente contrato.

2.- La parcela de propiedad municipal objeto del contrato tiene la siguiente descripción registral:

“Casa-habitación de planta baja y piso alto, en término de Petrer, Avenida de la Bassa Perico número 3 de policía, que mide trescientos sesenta y nueve metros con sesenta decímetros cuadrados (369,60 m<sup>2</sup>), de los que corresponden ciento ochenta y nueve metros con sesenta decímetros cuadrados al patio y ciento ochenta a la vivienda, terraza y pajar. Lindante: Frente u Oeste, Avenida de su situación; Derecha, Mediodía o Sur, Parque 9 de Octubre; Izquierda, Este o Fondo, acequia, que actualmente la separa del mismo Parque 9 de Octubre; y Fondo, Izquierda o Norte, calle Babieca a que forma esquina.”

Aunque, según reciente medición la parcela tiene una superficie real de 382,66 m<sup>2</sup>s cuya descripción gráfica se contiene en el anteproyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de 16 de julio de 2009.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Elda, al tomo 1.548, libro 294, folio 132, finca nº 8.293, inscripción 5ª.

Título: pertenece al Ayuntamiento de Petrer, en cuanto a la totalidad en pleno dominio, por compra formalizada en escritura otorgada en Petrer, de fecha 22 de febrero de 2006, ante su Notario D. José Ferreira Almodóvar, nº de su protocolo 647.

Cargas: libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

Será obligación del concesionario la demolición de la edificación existente en la parcela.

3.- La concesión incluye, además, la ocupación de una superficie anexa de 308,86 m<sup>2</sup> perteneciente al Parque 9 de Octubre, cuya descripción gráfica se contiene en el anteproyecto antes citado, que se deberá considerar a efectos de formular el proyecto de explotación del servicio.

4.- Según el Plan General de Petrer modificado mediante acuerdo de Pleno de 30 de julio de 2009 los terrenos objeto de la concesión están clasificados como suelo urbano y calificados como zona verde.

### **III.- PROYECTO TECNICO.**

1.- El proyecto de ejecución a redactar deberá respetar y desarrollar, económica y técnicamente, el contenido del Anteproyecto aprobado por la Administración, así como el Proyecto Básico integrante de la oferta adjudicataria, que incluirá la demolición de la edificación existente y la construcción del nuevo edificio, con una memoria exhaustiva de calidades con resumen de presupuestos por partidas de obras que detalle todas las actuaciones que se comprometa a realizar.

El proyecto, asimismo, deberá resolver la integración del nuevo edificio con el vallado perimetral del Parque 9 de Octubre.

Para la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las prescripciones técnica contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, todas ellas de obligado cumplimiento para el contenido de los Proyectos Técnicos de las obras.

En general, se estará en lo dispuesto en los artículos del 125 al 133 del Reglamento General de la LCAP (Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

El Proyecto constará, al menos, de la siguiente documentación básica:

- **Documento número 1 – Memoria.**
  - Antecedentes.
  - Objeto y justificación de las obras.



- Descripción de las obras.
- Índice de documentos de que consta el proyecto.
- Clasificación del contratista, en su caso.
- Plazo de Ejecución de las obras.
- Plazo de Garantía de las obras: un año.
- Declaración de Obra Completa: Preceptiva según el artículo 125 del Reglamento General de Contratación del Estado (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre)

Anejos a la memoria.

- Justificación del coeficiente K de costes indirectos.
- Justificación de precios unitarios y cuadros de precios de materiales, mano de obra, maquinaria y precios auxiliares.
- Cálculos justificativos de todas las soluciones técnicas adoptadas, donde se incluya una memoria de cálculo y los resultados, especialmente las relativas a las estructuras resistentes y a todas las instalaciones.
- Estudio Geotécnico del solar.
- Programa de trabajos o Plan de Obra valorado, según el artículo 132 del Reglamento General de Contratación del Estado (Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).
- Ajuste al planeamiento urbanístico, donde se incluya un plano de las normas urbanísticas vigentes y se justifique el ajuste y los usos del suelo.
- Disponibilidad de los terrenos, donde se justifique la propiedad y disposición de los terrenos para comenzar la ejecución de las obras.
- Afecciones y autorizaciones precisas, donde se describan todas las autorizaciones necesarias y las afecciones con otras obras y/o servicios existentes.
- Estudio de Seguridad y Salud, (como anejo a la memoria o en documento anexo). En cumplimiento del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, deberán anejarse, con carácter general, el preceptivo Estudio de Seguridad y salud laboral (Proyecto), cuyo presupuesto de ejecución material se sumará, como un capítulo más, al presupuesto de ejecución material del proyecto. Solamente en aquellos casos en los que el proyectista justifique que se está de acuerdo con las condiciones establecidas en el Real Decreto antes mencionado, será suficiente anejar el estudio básico de seguridad y salud laboral en las obras de construcción, en cuyo caso no se sumará importe alguno por este concepto al presupuesto de ejecución material del proyecto.

- **Documento número 2 – Planos.**

Dispondrá de todos los planos necesarios para que las obras queden completamente definidas y sean lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones: Situación y emplazamiento, plano de replanteo, planos de planta, perfiles longitudinales, transversales, secciones tipo, detalles de todas estructuras e instalaciones... sin que existan

contradicciones, sobre todo, con lo definido en las mediciones y los cuadros de precios.

• **Documento número 3 – Pliego de prescripciones técnicas particulares.**

En el que se especifique, en primer lugar, toda la legislación vigente, especialmente las diferentes normativas actuales que regulan las materias que abarca el proyecto.

Se determinará la frecuencia y tipo de ensayos que se deberán realizar para el control de calidad de las obras, que será por cuenta del contratista.

Se deberá especificar la forma de ejecución de cada unidad de obra, las características técnicas que deben cumplir su medición y abono.

• **Documento número 4 – Mediciones y presupuesto.**

- Cuadro de mediciones detalladas, parciales y globales de todas las unidades de obra, con sus dimensiones unitarias y cálculos correspondientes.
- Cuadro de Precios Número Uno, con los precios en letra y cifras, de todas las unidades de obra. El texto de cada precio unitario se redactará de manera que quede totalmente definido y completamente ejecutada la unidad de obra que corresponda y que no existan contradicciones con los restantes documentos del proyecto.
- Cuadro de Precios Número Dos, que será de aplicación sólo en el caso de una posible rescisión del contrato de la obra, por lo que la descomposición de los precios descompuestos que lo integran se elaborará, únicamente, a los efectos de poder valorar las unidades de obra en el caso en que no quedaran totalmente ejecutadas al momento de dicha rescisión de contrato.
- Presupuesto de Ejecución Material, que estará constituido por la suma global de los sumandos obtenidos, para cada capítulo, por la suma de los productos de la medición de cada unidad de obra por su precio correspondiente.
- Presupuesto base de licitación, calculado a partir del Presupuesto de Ejecución Material, sumándole el 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% en concepto de Beneficio Industrial, a cuya suma se aplicará el 16% de IVA vigente.

El autor del Proyecto deberá firmar todos y cada uno de los documentos que integran el mismo. Asimismo, deberá constar la fecha de redacción.

2.- El contratista vendrá obligado a la entrega de las copias en soporte papel e informático, en el formato que en su momento se le especifique, que el Ayuntamiento precise para la tramitación del proyecto.

3.- No podrá suponer causa justificada para la no formalización del contrato ni para la revisión de sus magnitudes temporales y/o económicas ofertadas el incremento de los



costes de las obras ni otras circunstancias no tenidas en cuenta en el Anteproyecto, y requeridas para la aprobación y ejecución del proyecto.

4.- La aprobación del proyecto de ejecución por el órgano competente legitima la ejecución de las obras.

5.- Las obras a que se refieren este contrato se ejecutarán bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.

#### **IV.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO TECNICO.**

El concesionario estará obligado, dentro del objeto del presente contrato, a realizar aquellas modificaciones del proyecto que el Ayuntamiento le requiera, al objeto de ajustar el mismo a las necesidades y condiciones impuestas para la correcta ejecución y la aprobación por la Administración.

#### **IV.- LICENCIA AMBIENTAL.**

1.- En el mismo plazo establecido para presentar el proyecto técnico, el concesionario deberá presentar la documentación necesaria para tramitar ante el Ayuntamiento, a su costa, la preceptiva licencia ambiental, aparte otras autorizaciones de otras Administraciones que resulten preceptivas, relacionadas con el objeto de la actividad.

2.- Queda totalmente prohibido el inicio de la actividad sin disponer de la preceptiva licencia municipal o de cualesquiera autorizaciones de otros organismos que se precisen para ejercerla.

#### **V.- PROYECTO DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.**

1.- Los licitadores presentarán un plan de explotación, gestión y comercialización del servicio con descripción, entre otros, del programa de servicios, clientes a quienes irán dirigidos, detalle de la estructura de personal, metodología de trabajo, actividades complementarias, etc.

2.- El proyecto deberá incluir el estudio del servicio que se ha de prestar a los usuarios del Parque 9 de Octubre durante el horario de apertura al público de éste, y del servicio que será independiente respecto al horario del Parque, estableciendo las condiciones y contenido de cada uno de ellos.

3.- El proyecto incluirá los horarios y los periodos de apertura al público del establecimiento durante el año natural, que comprenderá, obligatoriamente y como mínimo, todos los días y horario de apertura del Parque 9 de Octubre.

#### **VI.- ESTUDIO ECONÓMICO.**

1.- Los licitadores presentarán un estudio de viabilidad económico-financiera que contemplará, obligatoriamente, los ingresos y gastos previstos para construcción y explotación del servicio, plan de inversiones y fuentes de financiación, estudio de amortización, estudio de mantenimiento y conservación de la explotación y resto de costes, tarifas y precios exigibles a los usuarios por los servicios.

2.- En ningún caso el incumplimiento de la previsiones del estudio económico podrá ser alegado por el concesionario como causa para modificar el canon y plazo de concesión, o recabar del Ayuntamiento subvención alguna para restablecer el equilibrio financiero.

#### **VII.- MEMORIA SOBRE CREACIÓN DE EMPLEO.**

La Memoria sobre la propuesta de creación de empleo a presentar por el concesionario detallará, al menos, el número de trabajadores, tipos de contrato a realizar, duración de los contratos, contenido de las funciones, y horas de trabajo.

#### **VIII.- MOBILIARIO ADSCRITO AL SERVICIO.**

El concesionario deberá aportar una Memoria de calidades de la totalidad del mobiliario e instalaciones necesarias para la prestación adecuada del servicio.

#### **IX.- SERVICIOS DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO Y OTROS.**

El concesionario vendrá obligado a tramitar, en su caso, y por su cuenta y a su costa, las altas correspondientes para disfrutar los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono y otros que precise, debiendo formalizar las correspondientes bajas al término de la concesión.

Asimismo, deberá ejecutar, a su costa, todas aquellas instalaciones y conexiones que sean necesarias y requeridas por las compañías suministradoras.

#### **X.- OBRAS A REALIZAR.-**

1.- El adjudicatario de la concesión asumirá la obligación de ejecutar totalmente las obras relativas a la demolición de la edificación existente sobre la parcela municipal y construcción del edificio público a que este pliego de condiciones se refiere, descritas en la documentación técnica que forma parte de este mismo documento y el Proyecto técnico que apruebe el Ayuntamiento, y nombrará un Director de obra, un Director de ejecución de obra y un Coordinador de Seguridad Laboral, que serán técnicos competentes y que llevarán la plena responsabilidad del buen fin de su ejecución.

2.- Asimismo, asumirá los ensayos de control de calidad necesarios, y como mínimo los señalados por la normativa vigente para asegurar la idoneidad de todos los elementos y sus procesos de ejecución.



Ajuntament de  
**PETREER**

Plaça de Baix 1, 03610 Petrer (Alacant)  
T: 966 989 400 - F: 965 376 968  
www.petrer.es

Àrea de Urbanismo/411  
Pliego Prescripciones Técnicas

3.- Las obras e instalación se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico de construcción aprobado por el Ayuntamiento, con las modificaciones que estime oportunas sugerir y que sean aprobadas por el órgano municipal competente.

4.- El concesionario deberá presentar ante el Ayuntamiento un certificado de final de obra expedido por el Director de las mismas, que tras los informes municipales de conformidad, dará lugar a la autorización para la puesta en funcionamiento del servicio, para lo que se requerirá además, la presentación de la Póliza de seguro correspondiente.

### **XI.- MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, INCIDENCIAS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-**

1.- Durante la realización de las obras no se permitirán otras interrupciones, restricciones o molestias al tránsito de vehículos y peatones en las calles adyacentes, que las estrictamente necesarias para la ejecución del proyecto aprobado.

2.- El concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable, tanto frente a la Administración como frente a terceros, de los daños o accidentes que pudiesen ocasionarse durante la realización de la misma, debiendo ostentar los correspondientes seguros.

3.- Si durante las obras aparecieran restos arqueológicos, el adjudicatario deberá comunicar al Ayuntamiento de Petrer su descubrimiento, inmediatamente, a los efectos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico.

En el supuesto que dichos hallazgos dieran lugar a la paralización de las obras, ello no entrañará derecho a indemnización alguna a favor del adjudicatario, con suspensión del plazo para la ejecución de las obras que fuere estrictamente necesario por razón de dichos hallazgos y la realización de las actuaciones a realizar.

4.- Si se estimara necesaria la modificación del Proyecto o del contrato por estas razones, se estará a lo dispuesto a la LCSP y la Normativa que la desarrolla.

5.- No obstante las anteriores consideraciones, cualquier imprevisión o imponderable que surja durante la ejecución de las obras, será resuelto por el Ayuntamiento, previo informe de sus técnicos, cuyas instrucciones serán de obligado cumplimiento para el concesionario.

Petrer, a 23 de julio de 2008

EL DIRECTOR DE URBANISMO

EL JEFE OFIC. JURIDICA



Fdo.: Jesús Quesada Polo.

Fdo.: Jesús Puentes Quiles