PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGULARÁ LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL CONTRATO DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LA PARCELA DEPORTIVA SEGREGADA ANEXA AL ESTADIO DE SAN EULOGIO EN EL CAMPO DE LA VERDAD. INCLUYENDO LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y LA EXPLOTACIÓN DE LAS MISMAS.

CLÁUSULAS

Primera: Objeto del contrato.

El objeto del presente pliego es la definición de las condiciones técnicas de aplicación en el concurso para la implantación de un Equipamiento Deportivo en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba, cedida por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba-CAJASUR al Ayuntamiento de Córdoba y adscrita al Instituto Municipal de Deportes mediante acuerdo n° 991/09 de Junta de Gobierno Local de 14 de junio de 2009, Organismo Autónomo del mismo para la implantación de equipamiento deportivo, incluyendo la redacción del proyecto, ejecución de las obras y la explotación de las mismas, mediante contrato de concesión de obra pública.

El equipamiento propuesto consiste en un complejo de distintas instalaciones de carácter deportivo.

DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA:

La parcela de terreno mencionada cuenta con una superficie de 1.761,97m2 y una morfología sensiblemente rectangular con linderos a la calle Beato Henares, desde el chaflán con la calle Adalid desde el mismo chaflán en 14,26 metros; en el chaflán conformado por la calle Beato Henares y Adalid, en 11,93 metros; al sur con el resto de la finca de la que se segrega, por la que tendrá acceso el campo de fútbol desde la calle Beato Henares en 27,19 metros y fachada al este, lindante también con la finca de que segregará en 72,32 metros La topografía de la parcela cuenta sobre la base en una cota de menos 8 metros, con respecto a la calle Beato Henares.

La parcela mencionada cuenta con todos los servicios urbanísticos.

La calificación que le otorga el citado marco normativo es la de equipamiento Comunitario en Suelo Urbano.

No habrá derecho a reclamaciones ni indemnizaciones por ninguna de las partes contratantes, si la superficie real de la parcela fuese superior o inferior en un 10% a la asignada en este Pliego. Su delimitación exacta se refleja en la planimetría topográfica que recoge el plano topográfico del solar que se adjunta.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos y por consiguiente con la categoría de solar.

SERVIDUMBRES Y CARGAS

La manzana dotacional deportiva se encuentra libre de servidumbres y cargas.

Segunda: Descripción de la obra.

El programa propuesto para las parcela dotacional deportiva consiste en la creación de un complejo deportivo con pista polideportiva cubierta divisible en partes, equipamiento complementario cubierto (salas de usos múltiples, sala de musculación y cardiovascular, zona well-ness, etc…),spa y pistas de padel en cubierta ,donde se contemplen distintas modalidades deportivas, para uso recreativo y de competición de la población con el objetivo de fomentar el estilo de "vida sana" y los hábitos saludables derivados del tratamiento en el agua. Así mismo hay que realizar un carril de acceso al campo de fútbol anexo para vehículos.

Las determinaciones urbanísticas y de ordenación de aplicación para la implantación del Equipamiento Deportivo se incluyen en el documento de Ordenación de la Parcela que se incluye como Anexo 2.

SUPERFICIE	USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA	TECHO
1.761,97M2	Equipamiento Deportivo	Libre	Ajustada a la zona	No superará el máximo de 5.285,90m2

Tercera: Presupuesto de la obra.

El Equipamiento y Presupuesto de la obra serán como mínimo el que se detalla en los cuadros siguientes:

Equipamiento:

PARCELA		SUPERFICIE parcela	OCUPACION parcela	EDIFICABILIDAD parcela
ZONA A	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CUBIERTO Constará de Edifcio con pista polideportiva, sala de fitness-cardiovascular y musculación, salas de usos múltiples, zona spa-wellness, módulos de vestuarios, oficinas y cafetería.	1.761,97	1.761,97	5.285,91
ZONA B	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXT. Pistas de padel en cubierta			
	TOTAL	**1.761,97m2**	**1.761,97m2**	**5.285,91m2**

Presupuesto:

	CONCEPTO		PRESUPUESTO
1	Construcción de un equipamiento deportivo cubierto y equipamiento exterior	Zona A Pista Polideportiva Cubierta, Gimnasio, Espacios Deportivos Complementarios y tratamiento con agua. Acceso para vehículos al campo de fútbol anexo.	2.100.000 €
		Zona B Equipamiento Deportivo Exterior Cubierta	120.000 €
		TOTAL	2.220.000 €

El Presupuesto de Ejecución Material del conjunto de obras anteriormente descritas que se incluyen en el objeto del concurso será como mínimo de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS** según se detalla en el cuadro anterior. A este Presupuesto de Ejecución Material habrán de sumarse los conceptos que se mencionan a continuación.

El adjudicatario está obligado a realizar las siguientes actuaciones de carácter previo lo que se suma a la previsión de inversión:

- Demolición del graderío existente afectado en la parcela.
- Intervenciones arqueológicas que se deriven de las correspondientes Informaciones Urbanísticas de Carácter Arqueológico.
- Estudios geotécnicos.

El cuadro resumen del presupuesto estimado general es el siguiente:

	CONCEPTO	IMPORTE
1	Presupuesto de Ejecución Material	2.220.000 €
2	Trabajos previos	100.000 €
	Subtotal	2.320.000 €
3	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	440.800 €
4	Redacción de Proyectos Técnicos	22.000 €
5	Tasas por solicitud de obras e Impuesto de Construcción	115.000 €
	TOTAL	2.897.800 €

Ascendiendo la previsión de todos los conceptos a **DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTAY SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS.**

Cuarta: Variantes

Los licitadores podrán introducir las variaciones que crean necesarias referidas a los siguientes conceptos, teniendo en cuenta el programa mínimo exigido en este pliego:

- Proyecto de explotación de la instalación.
- Medidas para evitar daños al medio ambiente y los recursos naturales.

Quinta: Características urbanísticas.

Como se ha descrito en la cláusula 1, la parcela de terreno mencionada cuenta con una superficie de 1.761,97m2 y una morfología sensiblemente rectangular con linderos a la calle Beato Henares, desde el chaflán con la calle Adalid desde el mismo chaflán en 14,26 metros; en el chaflán conformado por la calle Beato Henares y Adalid, en 11,93 metros; al sur con el resto de la finca de la que se segrega, por la que tendrá acceso el campo de fútbol desde la calle Beato Henares en 27,19 metros y fachada al este, lindante también con la finca de que segregará en 72,32 metros La topografía de la parcela cuenta sobre la base en una cota de menos 8 metros, con respecto a la calle Beato Henares, contando con todos los servicios urbanísticos.

La parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba objeto de la implantación no cuenta con características especiales que dificulten en algún grado la realización de las obras que se proponen. De hecho se encuentra enclavada en un sector de la ciudad consolidado por edificaciones a su alrededor.

La futura explotación de todos los usos no se encuentra dificultada por motivo físico, administrativo o social alguno sino que se propone en desarrollo de las necesidades contempladas a escala de la ciudad.

Sexta: Licitación.

6ª1.- Fase de Licitación.

La propuesta a presentar para la implantación de un Equipamiento Deportivo en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 seguirá la ordenación en concordancia con lo establecido en el PGOU y justificará el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación así como la sectorial que se considere estructurante.

Dentro de esta propuesta, en cumplimiento de la catalogación de la parcela en el PGOU y una vez cubiertos los servicios deportivos considerados como mínimos en la concesión, se podrá proponer la inclusión de otros servicios y mejoras deportivas de éstos con objeto de ampliar la oferta deportiva.

La propuesta a presentar por los licitadores deberá contener la siguiente documentación técnica en el **Sobre B**:

Relativa a la obra:

Se corresponderá con el contenido propio de un anteproyecto sobre cada uno de los objetos de la propuesta incluyendo en todo caso la información precisa para la completa exposición de la propuesta. La misma se presentará en soporte físico debidamente encuadernada en formato A-3 así como en soporte informático de fácil lectura y reproducción. Se acompañará de un máximo de 4 paneles en formato A-1.

La documentación correspondiente al Equipamiento Deportivo a implantar en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba estará suscrita por Arquitecto o equipo multidisciplinar que al menos contará con arquitecto como responsable de la propuesta. Este equipo contendrá al coordinador del proyecto.

El contenido mínimo de la propuesta técnica será el siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa

1. **Documentación gráfica**

Los planos contarán con la especificación de la escala.

2. **Ordenación general**

Tendrá por finalidad mostrar la relación de la propuesta con el sistema urbano de incidencia en sus relaciones tanto físicas como funcionales. Expresará los flujos de actividad propuestos para la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba, en relación con el resto de la propuesta así como con el conjunto de la ciudad. Definirá los accesos y comunicaciones en todos los niveles, permeabilidad, relaciones internas y externas a la propuesta así como aquella información que se considere de especial interés.

3. **Ordenación de la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba**

Describirá las soluciones propuestas mediante el desarrollo pormenorizado de la propuesta de ordenación definiendo usos y áreas de actividad, accesos, flujos interiores, relaciones funcionales y espaciales entre las distintas áreas.

Contendrá las plantas, alzados y secciones perspectivas y detalles del conjunto de la manzana necesarios para el correcto entendimiento de la propuesta. Especificará el tratamiento sobre los espacios exteriores delimitando el nivel de acceso público.

Contendrá cuadros de superficies descriptivos por sectores y plantas con el total y desglosado de las superficies útiles y construidas asignadas.

4. **Edificaciones en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba**

Describirá las edificaciones propuestas para la parcela con la planimetría a escala adecuada en la que se incluya la pormenorización de los usos.

Contendrá cuadros de superficies para cada edificación con el total y desglosado de las superficies útiles y construidas asignadas.

Incluirá aquellos detalles o elementos que se consideren más representativos de la propuesta.

5. **Cuadro de superficies generales y pormenorizadas**

En el caso de edificaciones: útiles y construidas.

6. **Justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación**

Pudiendo apoyarse en la documentación gráfica precisa.

7. **Memoria de calidades propuestas**

Incluirá la justificación de las soluciones adoptadas en relación con las directrices incluidas además de las calidades funcionales y materiales propuestos.

8. **Estudio económico**

Presupuesto de Ejecución Material y demás gastos previstos desglosado por cada una de las actuaciones previstas así se desglosará igualmente por áreas o edificaciones. En hoja resumen se incluirán los presupuestos de todas las actuaciones y los demás gastos previstos.

9. **Descripción espacial de la propuesta**

Tendrá carácter de Estudio Previo de Volúmenes y resultará el documento para referenciar las condiciones de otorgamiento de las posteriores licencias. Por consiguiente explicitará formal y cuantitativamente la propuesta presentada.
Deberá incluir las visiones más representativas de todo o parte de la actuación propuesta y su incidencia en el paisaje urbano. Podrá realizarse mediante maqueta (A-1) o medios infográficos debiendo plasmarse igualmente en soporte papel.

Relativa al proyecto de explotación:

1.- Proyecto de explotación a desarrollar en el equipamiento deportivo a implantar en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890 del Registro de la Propiedad n° 1 de Córdoba y acorde a los precios públicos vigentes del IMDECO, teniendo en cuenta la variedad de espacios y modalidades deportivas y la implantación del sistema de abonado:

1.1.- Relación de actividades. El concesionario deberá plantear su proyecto inicial, que será evaluado en base a la oferta presentada y que sea más ventajosa para los usuarios.

1.2.- Proyecto de dinamización de la instalación.

1.3.- Programa de gestión de personal y de mantenimiento.

La propuesta económica se deberá presentar en la forma que se indica en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

La oferta deportiva será la que anualmente forme parte del Proyecto de Explotación, justificándose los cambios que se produzcan.

El proyecto de explotación anual se presentará con el mismo formato y contenidos que el señalado en el Pliego de Cláusulas Administrativas para el proyecto de la licitación, o en el formato que a tal efecto se entregue desde IMDECO.

Séptima: Ejecución del contrato.

El concesionario deberá adaptar la propuesta presentada si del análisis de la misma se derivan indicaciones tendentes a una mejor adecuación a los fines previstos.

El concesionario estará obligado a realizar las siguientes actuaciones de carácter previo debiendo comunicar a esta Administración el resultado de las mismas:

- Intervenciones arqueológicas objeto del Proyecto de Intervención Arqueológica.
- Estudios geotécnicos.

El concesionario estará obligado a presentar un Proyecto de Ejecución de la actuación en la parcela de terreno de la finca registral n° 8.890, con las indicaciones propuestas si las hubiere, así como todos los documentos y/o proyectos necesarios para el comienzo de las obras según la normativa vigente. Todos los documentos precisarán Informes de los Servicios de Administración y Planificación de Instalaciones Deportivas, acerca de la fidelidad de la propuesta presentada a la resultante del concurso así como el control de las posibles modificaciones introducidas por cumplimiento de normativas, adecuación al proceso constructivo o geotécnico, ajustes en el programa…

El Instituto Municipal de Deportes nombrará un Director-Coordinador Técnico del Contrato con la colaboración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que supervisará el desarrollo de las actuaciones en relación con la Dirección de la Obra.

Así mismo el Instituto Municipal de deportes designará al Coordinador técnico encargado del seguimiento del contrato, de la gestión de la instalación y de la prestación de los servicios durante todo el tiempo de vigencia de la concesión.

La documentación gráfica que se redacte para el Proyecto, de cada una de las actuaciones así como del final de obra correspondiente se facilitará a esta Administración en soporte informático para su archivo y consulta.

En relación con el acceso que debe ejecutar para vehículos hacia el campo de fútbol anexo se realizará conforme se señala en el anexo 2.

Octava: Ejecución de las obras.

El contratista está obligado a ejecutar, completar y conservar las obras hasta la finalización del plazo de garantía en estricta concordancia con los plazos y demás condiciones del programa de trabajo que será aprobado por el Director-Coordinador del contrato.

El modo, sistema, secuencia, ritmo de ejecución y mantenimiento de las obras, se desarrollará de forma que se cumplan las condiciones de calidad y seguridad de la obra.

Si a juicio del Director-Coordinador del contrato el ritmo de ejecución de las obras fuera en cualquier momento demasiado lento para asegurar el cumplimiento de los plazos de ejecución, podrá notificársele esta circunstancia al contratista. Éste deberá tomar medidas para acelerar los trabajos a fin de terminar las obras dentro de los plazos acordados, lo cual se reflejará mediante una modificación del plan de trabajo que se aprobará por el técnico expresado.

Si se considerara la posibilidad de realizar trabajos nocturnos se deberá obtener por el contratista las autorizaciones necesarias. Por su cuenta y riesgo instalará, operará y mantendrá los equipos de alumbrado necesarios para superar los niveles mínimos de iluminación que exigen las normas vigentes o, en su defecto, los que fije el Director-Coordinador, a fin de que bajo la exclusiva responsabilidad del contratista, se satisfagan las adecuadas condiciones de seguridad y de calidad de la obra.

Novena: Dirección de las obras y dirección de la ejecución de las obras.

Incumbe a la Administración ejercer de una manera continuada y directa la inspección de las obras durante su ejecución. Para ello, el IMDECO, con independencia de la dirección de las obras y de la dirección de la ejecución de las mismas, que correrán a cargo del adjudicatario, designará un Director-Coordinador de este contrato, que controlará y vigilará, con las más amplias facultades, la correcta y adecuada ejecución del mismo y en quien concurrirá también la condición de representante de la Administración a todos los efectos previstos en el TRLCAP.

Décima: Control de Calidad de las obras.

El IMDECO podrá efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc., considere convenientes para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación a este Pliego de Condiciones, para ello el concesionario satisfará al IMDECO los gastos derivados del citado control de calidad, hasta un presupuesto máximo del 2% del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Ejecución. Todo ello con independencia del control citado, el concesionario tendrá su propio autocontrol que lo remitirá al IMDECO.

Undécima: Control de Calidad de la gestión.

1. En el plazo máximo de 24 meses desde la adjudicación del contrato el concesionario esta obligado a obtener un certificado de calidad homologado de los servicios que se presten en las instalaciones, o estar inmerso en el procedimiento para su obtención. En este último caso el IMDECO podrá exigir su acreditación mediante los términos que se estimen oportunos. El incumplimiento de esta obligación podrá ser objeto de sanción por el IMDECO.

2. Deberá tener todo lo necesario para obtener la acreditación de Centro Deportivo del decreto 183/2006 de 17 de Octubre de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía.

3. El concesionario, en el plazo máximo de 6 meses desde la puesta en funcionamiento de los servicios al público, deberá contar en su estructura funcional con un departamento o servicio encargado del control de calidad. Esta estructura deberá tener un responsable directo, el cual informará y coordinará, las acciones encaminadas al control y sostenimiento de la CALIDAD de los servicios, con el Coordinador técnico designado por el IMDECO para el seguimiento del contrato. El incumplimiento de esta obligación podrá ser objeto de sanción por el IMDECO.

4. El concesionario debe cumplir con la normativa relativa a las hojas de reclamaciones de la instalación. Así mismo trimestralmente, el concesionario remitirá un resumen al IMDECO de las reclamaciones recibidas, el hecho reclamado su contestación y las medias adoptadas en su caso para su solución. La existencia reiterada de hojas de reclamaciones, un indebido tratamiento de estas, la existencia de motivos objetivos que las motiven, etc podrán, tras los tramites oportunos de audiencia al concesionario, etc - , ser motivo de sanción al concesionario.

5. La Administración, - con objeto de mantener una adecuada calidad del servicio hacia los ciudadanos -, se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación de los citados aparatos o instalaciones y comprobar la efectividad de las operaciones de mantenimiento. Si éstas no se realizaran o lo fueran deficientemente, podrán ordenar su ejecución o corrección a cargo del contratista. La falta de conservación adecuada o el incumplimiento del proyecto de mantenimiento presentado en la oferta de licitación se considerará causa suficiente para la imposición de sanciones económicas al concesionario.

6. Siendo de cuenta del contratista las responsabilidades y gastos de limpieza, conservación de la instalación deportiva en su totalidad, locales espacios, mobiliario e instalaciones, así como la reposición de los elementos que queden inservibles durante el transcurso de esta en caso de existir , constatación fehaciente por parte del IMDECO de un tratamiento deficiente de los aspectos de limpieza en cualquiera e los espacios de la instalación podrá suponer la imposición de sanciones al concesionario.

Duodécima: Obligaciones en materia de seguridad y salud.

El adjudicatario velará especialmente por el cumplimiento de las obligaciones que, en materia de seguridad y salud, se deriven de las disposiciones legales vigentes, en especial del Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

En relación con lo anterior, el adjudicatario designará coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las mismas, poniendo este nombramiento en conocimiento del IMDECO con anterioridad al comienzo de las obras.

El concesionario formalizará una póliza de seguro de Responsabilidad Civil conforme a normativa vigente en tanto dure la construcción, que cubrirá los daños a la obra civil y las instalaciones y los posibles daños a personas o cosas que pudieran producirse con ocasión de la ejecución de la obra.

ANEXOS:

SITUACION DE LAS ACTUACIONES.
ORDENACION DE LA PARCELA.