

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REFORMA Y ADECUACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE GIJÓN (Exp. 394/2025)

1. Objeto del Pliego:

El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones técnicas para la contratación de los servicios de:

- Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud
- Dirección de Obra
- Dirección de la Ejecución Material de la Obra
- Coordinación de Seguridad y Salud en fase de Ejecución

Para las obras de reforma y adecuación del edificio de oficinas de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Navegación y Servicios de Gijón, sitas en la Carretera de Somió en Gijón.

El proyecto abordará la reforma integral de las dos plantas del volumen antiguo del edificio y la modernización del hall de entrada, con el objetivo de mejorar la funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y confort de los espacios, adaptándolos a las necesidades actuales de la institución.

La intervención deberá garantizar la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, así como el cumplimiento de la normativa vigente.

2. Situación Actual:

El inmueble objeto de la presente actuación alberga actualmente la sede institucional de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Navegación y Servicios de Gijón, (Cámara de Comercio de Gijón), y se compone de dos volúmenes edificatorios claramente diferenciados tanto por su configuración constructiva como por su época de ejecución:

- **Edificio antiguo:** Se trata de una antigua vivienda unifamiliar de dos plantas (planta baja y sótano) que fue objeto, en su momento, de una reforma para su adaptación a uso administrativo. Estructuralmente está resuelto mediante sistema de pilares y forjados de hormigón armado. En su interior se localizan actualmente, en la planta baja, la zona de oficinas, y en la planta sótano, una zona sin uso.
- **Edificio moderno:** Construido con posterioridad, este segundo volumen se adosa al edificio principal, con una estructura metálica, y está concebido con una composición arquitectónica más moderna. Su integración permitió ampliar la superficie útil del conjunto, acogiendo actualmente el hall de entrada, salón de plenos y zona de presidencia y dirección.

Ambos volúmenes están interconectados a través de un hall de acceso común, que actúa como elemento de distribución del edificio. El conjunto presenta un uso exclusivo de oficinas y administrativo.

3. Valor Estimado del Contrato:

El valor estimado del contrato es de 69.000,00 euros (IVA no incluido)

4. Duración del Contrato:

El contrato tendrá una duración máxima de tres años, contados desde la fecha de obtención de la licencia de obras hasta la entrega de la obra, la cual se formalizará mediante el correspondiente certificado de finalización.

No se contempla la posibilidad de prórroga, salvo en aquellos casos en los que se produzcan retrasos debidamente justificados en la ejecución de las obras.

5. Alcance del Contrato:

La Cámara de Comercio de Gijón, promueve el presente procedimiento con el objeto de seleccionar a un equipo técnico que desarrolle una propuesta arquitectónica integral para la reforma del edificio antiguo de su sede institucional, que combine criterios de funcionalidad, representatividad, sostenibilidad, mantenimiento y eficiencia en el uso del espacio.

El alcance de la intervención se centra fundamentalmente en el hall de entrada y el volumen antiguo del edificio, y deberá dar respuesta a los siguientes requerimientos funcionales mínimos.

Planta baja:

Modernización y mejora del hall de acceso, como principal espacio de recepción y distribución.

Reforma integral de la zona de oficinas, con el objetivo de mejorar su funcionalidad, eficiencia energética, modernización, adaptación a las nuevas tecnologías y condiciones de confort para los trabajadores/ras.

Integración de una nueva escalera y ascensor que comuniquen interiormente con la planta sótano desde el hall.

Planta sótano:

Se pretende habilitar una sala polivalente o salón de actos diáfano, para servicios (fundamentalmente jornadas y reuniones), un archivo, un cuarto de instalaciones y unos aseos, con condiciones adecuadas de habitabilidad, ventilación e iluminación natural. A tal efecto:

Se deberá intentar garantizar una altura libre mínima de 2,70 metros, lo que implica la excavación del terreno y el rebaje de la solera existente, así como el refuerzo de la cimentación del edificio para garantizar la estabilidad estructural tras la intervención.

Se valorará muy positivamente el estudio de la eliminación parcial o total de los pilares existentes en el ámbito de la sala, proponiendo una solución estructural alternativa (refuerzos, sustituciones, recalces u otras soluciones) que asegure la resistencia y funcionalidad del conjunto, con el fin de obtener una sala totalmente diáfana.

La entrada de luz natural deberá resolverse eficazmente, preferentemente mediante patios ingleses u otros sistemas en las fachadas sur y oeste.

La planta sótano deberá disponer de un acceso independiente desde el exterior, mediante una escalera cómoda y funcional por la fachada sur.

Además, se deberá plantear su conexión vertical interior con el resto del edificio (hall y planta baja), a través de una nueva escalera y un ascensor, que deberán integrarse armónicamente en el conjunto arquitectónico.

El equipo técnico deberá garantizar la viabilidad urbanística y técnica de la propuesta presentada, conforme a la normativa aplicable y a los objetivos funcionales del encargo.

Dada la magnitud de la intervención y la inversión estimada, la ejecución de las obras se prevé en fases sucesivas a desarrollar a lo largo de un periodo estimado de tres años.

El presupuesto máximo de ejecución material de las obras, conforme al cual deberán plantearse todas las soluciones propuestas, queda fijado en 690.000 euros (seiscientos noventa mil euros), más IVA. Este importe constituye una condición económica de obligado cumplimiento y servirá de referencia tanto para la valoración de la viabilidad de las propuestas como para la posterior redacción del Proyecto Básico y de Ejecución.

6. Trabajos a realizar:

El equipo técnico adjudicatario será responsable de los siguientes trabajos:

- ✓ Levantamiento de datos y visitas al edificio, incluyendo la verificación de planos facilitados, toma de medidas y estudio de la estructura, instalaciones y estado de conservación.
- ✓ Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, con todos los documentos necesarios para la licitación de las obras, incluyendo memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto detallado.
- ✓ Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.
- ✓ Dirección de Obra, con visitas periódicas de seguimiento, supervisión técnica, control de calidad, emisión de órdenes, actas e informes de seguimiento.
- ✓ Dirección de la Ejecución Material de la Obra, asegurando la correcta ejecución conforme al proyecto y a la normativa.
- ✓ Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras, según el Real Decreto 1627/1997.
- ✓ Certificado de Eficiencia Energética del edificio reformado.
- ✓ Propuesta de fases de ejecución de las obras, compatibles con la actividad ordinaria de la Cámara de Comercio de Gijón, en caso de que así sea decidido por los responsables de la misma.

El equipo técnico deberá proporcionar toda la documentación técnica necesaria para la ejecución de las obras, incluyendo detalles constructivos, cálculos estructurales e instalaciones, planos acotados y específicos, mediciones completas y un presupuesto desglosado y detallado.

7. Contenido Mínimo de la Propuesta

Las propuestas presentadas deberán ajustarse, como mínimo, a los siguientes contenidos, que permitirán valorar adecuadamente la solvencia técnica del equipo redactor y la idoneidad de su enfoque ante los objetivos del encargo.

Memoria técnica:

La memoria técnica será una descripción general de la intervención propuesta. En ella deberá detallarse, de forma clara y coherente, el alcance de los trabajos a realizar, justificando técnicamente su ejecución y el resultado final esperado. Deberá incluir, al menos, los siguientes aspectos:

- Descripción de los trabajos y obras previstas, identificando claramente las actuaciones a ejecutar en cada planta (baja y sótano), su alcance y su justificación técnica y funcional.
- Análisis de las posibilidades de intervención que ofrece el edificio en relación con su estructura, distribución, envolvente y estado actual, valorando las condiciones existentes como base para las soluciones propuestas.
- Justificación de la estrategia arquitectónica adoptada, explicando cómo se da respuesta a los objetivos planteados por la propiedad en términos de funcionalidad, representatividad, sostenibilidad y eficiencia del espacio.
- Organización general de los espacios, describiendo la nueva distribución funcional prevista para la planta baja y la planta sótano, así como las soluciones planteadas para la conexión vertical, accesos, ventilación, iluminación y acondicionamiento.
- Viabilidad urbanística de la intervención, mediante un análisis preliminar de su adecuación a la normativa urbanística y técnica vigente.
- Valoración económica de las obras a realizar, ordenada por bloques de actuación, enmarcadas dentro del presupuesto de licitación.

Planificación:

Una vez seleccionado el equipo técnico, la planificación definitiva se concretará de forma conjunta con los responsables de la Cámara de Comercio de Gijón, en base a la propuesta inicial y a los criterios funcionales de la institución.

Propuesta Gráfica:

Se incluirá una propuesta gráfica que permita comprender de forma visual la intervención planteada. Esta propuesta no tendrá carácter definitivo ni deberá desarrollarse a nivel de proyecto, pero sí deberá aportar una idea clara de la organización espacial y de las soluciones arquitectónicas previstas.

La documentación gráfica incluirá:

- Planos de distribución de las plantas baja y sótano, donde se identifiquen los usos previstos, las circulaciones internas, y las conexiones verticales (escalera y ascensor).
- Infografías que representen de forma comprensible las actuaciones a desarrollar, con especial atención al volumen de los espacios y a las soluciones planteadas para la entrada de luz natural.
- Cualquier otro material gráfico que el equipo considere útil para ilustrar la viabilidad y calidad de la propuesta.

Experiencia Profesional:

Se deberá aportar una declaración jurada con una relación detallada de los proyectos en los que se hayan realizado intervenciones estructurales significativas, como la eliminación de pilares.

8. Desarrollo del Proyecto Básico y de Ejecución de Global

Una vez seleccionado el equipo técnico, se celebrará una reunión de coordinación con los responsables de la Cámara de Comercio de Gijón con el fin de establecer conjuntamente un calendario de trabajos y fases de ejecución. Dicha planificación deberá mantener una secuencia técnica coherente, que permita compatibilizar la realización de las obras con el mantenimiento de la actividad ordinaria del edificio. Atenderá a criterios de racionalidad técnica, priorización de actuaciones, minimización de afecciones al funcionamiento institucional y optimización de los recursos disponibles.

A partir de ese momento, el equipo adjudicatario deberá redactar un Proyecto Básico y de Ejecución que incorpore de manera completa y detallada todas las actuaciones acordadas, sirviendo como base técnica y administrativa para la licitación de las obras.

Este proyecto deberá elaborarse con el grado de definición y detalle suficiente para permitir la licitación de la obra entre distintas empresas constructoras, e incluirá todos los documentos que legalmente componen un Proyecto Básico y de Ejecución, conforme a la normativa vigente, entre ellos:

Memoria descriptiva y constructiva de la solución propuesta, incluidas las condiciones urbanísticas y cumplimiento del código técnico de la edificación; planos (arquitectura, instalaciones, estructura, detalles constructivos, etc) necesarios para que la obra quede perfectamente definida; pliego de condiciones técnicas particulares; estado de mediciones y detalles precisos para su valoración y presupuesto con precios unitarios; estudio de Seguridad y Salud.

El proyecto deberá reflejar de forma íntegra y ordenada todas las actuaciones a realizar en el edificio, organizadas por fases conforme a lo acordado previamente con la propiedad, y ser completamente suficiente para ser utilizado como base en el proceso de contratación de la empresa constructora.

En ningún caso podrá superarse el presupuesto máximo de ejecución material establecido en 690.000 euros (más IVA), siendo responsabilidad del equipo técnico ajustar el alcance y las soluciones propuestas a dicho límite económico.

El equipo técnico dispondrá de un plazo máximo de dos meses, contado a partir del momento en que queden definidas y aprobadas las fases de actuación, para redactar y entregar el Proyecto Básico y de Ejecución completo y listo para su licitación.

Se hace constar expresamente que los honorarios profesionales objeto de este procedimiento corresponden a la totalidad de los servicios descritos, incluyendo tanto la redacción del proyecto como la dirección facultativa y coordinación de seguridad durante la ejecución. No se admitirán incrementos o modificaciones de honorarios por ampliación del alcance, ya que se entiende que la propuesta económica presentada deberá cubrir la totalidad de los trabajos técnicos necesarios hasta la finalización de la obra.

9. Documentación del Proyecto Básico y de Ejecución

El Proyecto Básico y de Ejecución incluirá, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Constructiva de la intervención.

- Planos: estado actual, demoliciones, distribución, estructura, instalaciones, detalles constructivos, secciones y alzados.
- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.
- Cuadro de Mediciones y Presupuesto Detallado.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- Esquema de Fases de Ejecución, con propuesta de organización temporal y funcional.
- Certificado de Eficiencia Energética.

Toda la documentación se presentará en soporte digital editable (DWG, DOCX, XLSX, BC3, PDF) y en formato papel cuando así se requiera.

10. Composición del Equipo Técnico

La propuesta deberá incluir una relación del equipo técnico que asumirá el desarrollo del encargo, identificando a cada uno de sus integrantes y detallando su perfil profesional.

El equipo técnico estará encabezado por un Jefe de Proyecto, que asumirá la responsabilidad principal en la coordinación y supervisión de los trabajos, sirviendo como interlocutor técnico único ante la entidad promotora. El resto de los perfiles profesionales requeridos se integrarán bajo su coordinación, garantizando una adecuada gestión del desarrollo técnico y administrativo del encargo.

El equipo técnico estará compuesto, al menos, por los siguientes perfiles profesionales:

- **Arquitecto/a:** Profesional con titulación habilitante en Arquitectura, colegiado/a y con experiencia mínima de 5 años en la redacción y dirección de proyectos de rehabilitación y reforma de edificios existentes.
- **Arquitecto/a Técnico/a o Aparejador/a:** Profesional colegiado/a, con experiencia mínima de 5 años en la Dirección de Ejecución Material de obra y supervisión técnica de proyectos de edificación.
- **Coordinador/a de Seguridad y Salud:** Técnico/a con titulación habilitante (Arquitecto/a, Arquitecto/a Técnico/a o Ingeniero/a) y formación específica en materia de prevención de riesgos laborales, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1627/1997.

El equipo técnico deberá aportar, junto con la propuesta, los currículums profesionales detallados de cada uno de los integrantes, incluyendo su formación, experiencia previa relevante, certificaciones, especializaciones y relación de principales proyectos ejecutados, indicando el alcance de su intervención en cada uno de ellos, así como el Seguro de Responsabilidad Civil de cada uno.

11. Dirección Técnica y Coordinación de Seguridad

El equipo técnico adjudicatario asumirá las funciones de:

- ❖ Dirección de Obra: supervisión técnica general, control de calidad, resolución de incidencias, emisión de órdenes, reuniones y actas, informes mensuales de seguimiento y certificaciones.
- ❖ Dirección de Ejecución: control de materiales, comprobación de replanteos y ejecución conforme a proyecto y normativa.

- ❖ Coordinación de Seguridad y Salud: control de cumplimiento del Plan de Seguridad, emisión de informes, coordinación de oficios, control de situaciones de riesgo y visitas específicas de seguridad.
- ❖ Redacción de modificaciones de proyecto o soluciones alternativas, en caso de ser necesarias, previa aprobación de la propiedad.

El equipo técnico deberá garantizar la adecuada finalización de las obras, la entrega de toda la documentación final, así como la legalización y tramitación de los certificados finales ante los organismos competentes.

12. Normativa de Aplicación

El proyecto y la ejecución de la obra cumplirán con:

- Código Técnico de la Edificación (CTE) y normativa técnica vigente.
- Normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Reglamentos específicos para instalaciones (REBT, RITE, PCI, etc.).
- Normativa urbanística municipal y sectorial.
- Otras normativas aplicables según la naturaleza de la intervención.

13. Presupuesto Máximo de Referencia de las Obras

A efectos de garantizar la viabilidad técnica, económica y administrativa del encargo, se hace constar expresamente que el presupuesto máximo de ejecución material de las obras de reforma y adecuación del edificio queda fijado en 690.000 euros (seiscientos noventa mil euros), más IVA.

Este importe constituye una condición vinculante que el equipo técnico deberá tomar como referencia obligatoria en todas las fases del desarrollo del proyecto, desde la propuesta inicial hasta la redacción final del Proyecto Básico y de Ejecución. En ningún caso podrán plantearse soluciones constructivas, técnicas o funcionales cuyo coste supere dicho límite.

El proyecto deberá reflejar de forma íntegra una propuesta viable técnica y económicamente dentro de este presupuesto máximo. La adecuación del diseño y la estimación económica de las obras a dicho importe será objeto de verificación expresa por parte de la propiedad, y su incumplimiento podrá dar lugar a la inadmisión de la propuesta o a su devolución para su reformulación.

Este presupuesto de 690.000 euros más IVA no incluye los honorarios del equipo técnico, que serán objeto del presente procedimiento de contratación y deberán presentarse de forma separada y diferenciada.

14. Plazos:

El plazo de ejecución de las obras será definido en el proyecto y adaptado a las fases previstas y son aceptadas, con el objetivo de minimizar la afección a la actividad de la Cámara de Comercio de Gijón.

Proyecto Básico y de Ejecución: máximo 2 meses a partir de la aprobación de las fases de obra.

Dirección de Obra y Dirección de Ejecución: durante todo el plazo de ejecución de la obra, hasta la recepción final.

15. Documentación Facilitada por la Cámara de Comercio de Gijón

Con el fin de permitir una adecuada elaboración de las propuestas, la Cámara de Comercio de Gijón pondrá a disposición de los equipos participantes la siguiente documentación:

- Archivo que incluye los planos del estado actual del edificio, que incluirá las plantas y alzados disponibles, en formato DWG.
- Estudio geotécnico.

Asimismo, se facilitará el acceso al edificio para que los técnicos puedan realizar las visitas que consideren necesarias, previa solicitud de cita con el personal responsable de la Cámara de Comercio de Gijón.

16. Criterios de Valoración:

Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del concurso serán los siguientes:

1. Criterios Cuantificables Mediante la Aplicación de Cifras o Fórmulas: Hasta 20 puntos.

1.1. Oferta económica: hasta 20 puntos.

Los puntos correspondientes a la valoración económica más ventajosa (la que presente un precio de licitación inferior al resto de las ofertas presentadas) se le otorgarán únicamente un total de 20 puntos, calculando la puntuación del resto de las ofertas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 20 * ((P_b - P_o) / (P_b - P_m)) ^ (1/6)$$

Siendo:

P_i Puntuación de la oferta económica de la entidad licitadora i en puntos

P_b Precio licitación

P_o importe de la oferta que se valora

P_m importe de la oferta más baja

La valoración económica de las ofertas se realizará considerando la duración máxima prevista del contrato e incluyendo el coste de todos los elementos propuestos que no supongan ejecución de acciones específicas de comunicación e incluyendo los gastos de viaje o desplazamiento del personal, etc.

1.2. Ofertas Anormales o Desproporcionadas:

Se considerará como ofertas anormales o desproporcionadas, las que resulten inferiores al presupuesto base de licitación en más de 15 unidades porcentuales.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal por la Mesa de Contratación se dará audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma.

A la vista de las alegaciones que se presenten por los licitadores, y previos los informes oportunos, el órgano de contratación podrá apreciar como susceptible de normal cumplimiento las respectivas proposiciones.

Si el órgano de contratación, una vez tramitado el expediente recogido en el citado precepto, estimase que la oferta no puede ser cumplida, la excluirá de la clasificación.

2. Criterios cuantificables mediante la aplicación de juicios de valor: Hasta 80 puntos.

2.1.- Calidad Arquitectónica y Técnica de la Propuesta: hasta 40 puntos.

Se valorará la capacidad de la propuesta para ofrecer una solución coherente, funcional, representativa y sostenible.

2.1.1. Funcionalidad y organización (hasta 15 puntos)

Se tendrá en cuenta:

Que la distribución de espacios sea clara y bien organizada.

Que las distintas áreas estén bien conectadas entre sí.

La ubicación de las escaleras de acceso al sótano en la parte trasera del edificio (fachada sur), facilitando la relación con la sala polivalente.

Muy especialmente, que la sala polivalente del sótano se proponga como un espacio diáfano, sin pilares, por su relevancia funcional.

2.1.2. Diseño y representatividad institucional (hasta 15 puntos)

Se valorará:

La calidad formal y estética del diseño.

La imagen que transmite como sede institucional.

El tratamiento de las zonas visibles, accesos y espacios comunes.

Se valorará especialmente la intervención en las fachadas para introducir luz natural, favoreciendo la iluminación interior.

2.1.3. Sostenibilidad y facilidad de mantenimiento (hasta 10 puntos)

Se considerará:

El ahorro energético y la eficiencia en el uso de recursos.

El empleo de materiales duraderos y fáciles de mantener.

La viabilidad técnica y económica de las soluciones propuestas.

2.2.- Viabilidad Técnica y Económica: hasta 20 puntos.

Se valorará la claridad técnica de la propuesta y su ajuste económico al presupuesto previsto.

2.2.1. Viabilidad técnica (hasta 10 puntos)

Se tendrá en cuenta:

Que las soluciones constructivas propuestas sean técnicamente sólidas y realistas.

La facilidad de ejecución y coordinación de los trabajos.

Se valorará especialmente que la eliminación de pilares en la sala polivalente del sótano esté bien resuelta estructuralmente, garantizando seguridad y funcionalidad.

2.2.2. Viabilidad económica (hasta 10 puntos)

Se considerará:

Que la propuesta no supere en ningún caso el presupuesto de ejecución material (PEM) establecido.

Que los sistemas y materiales sean habituales, disponibles y económicos en su mantenimiento.

Que tanto las intervenciones en las fachadas para la entrada de luz natural, como la resolución estructural sean coherentes desde el punto de vista económico.

2.3.- Experiencia del Equipo Redactor: hasta 20 puntos.

Se valorará la experiencia previa del equipo en trabajos similares, así como su capacidad técnica para desarrollar el proyecto con garantía de calidad y cumplimiento normativo.

Se tendrá en cuenta:

La participación en proyectos de rehabilitación o reforma de edificios, especialmente en los ámbitos de arquitectura, estructura e instalaciones.

La experiencia específica del equipo en actuaciones con intervenciones estructurales significativas, como la eliminación de pilares.

La experiencia en la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en obras similares.

17. Umbral Mínimo de Puntuación a Obtener en la Valoración Subjetiva:

Se determina que los licitadores deberán obtener en la valoración subjetiva un 60% de la puntuación otorgada para los criterios subjetivos de adjudicación para poder continuar en el proceso selectivo, es decir, un mínimo de 48 puntos.

Gijón, a 22 de enero de 2026