PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ANTIGUO SINDICATO DE LA CUADRILLA DE AYALA

EXPEDIENTE: 2024/72

Apartado 1.- Introducción

La Cuadrilla de Ayala es una Entidad Local que desarrolla sus actividades en el Edificio Antiguo Sindicato de Respaldiza, propiedad del ayuntamiento de Ayala.

El ayuntamiento ha cedido el uso del edificio por al menos los próximos 15 años a la Cuadrilla de Ayala para ubicar su sede en él. El edificio necesita una profunda reforma y modernización y adecuación de sus espacios a las necesidades actuales de la Cuadrilla.

La Cuadrilla de Ayala ha solicitado subvención al Plan Foral de Obras de la Diputación Foral para poder financiar esta actuación. Y es necesario adecuarse a los plazos y requisitos de la citada subvención.

Apartado 2.- Objeto del contrato y ámbito territorial

El presente pliego tiene por objeto establecer las cláusulas que sirvan de base a la licitación abierta para la contratación de la redacción del proyecto, presupuesto de la ejecución de obra, dirección facultativa y coordinación en materia de seguridad y salud laboral de las obras para la rehabilitación del edificio Antiguo Sindicato de Respaldiza para que albergue la nueva Sede de la Cuadrilla de Ayala, adecuándose a las necesidades de diferentes espacios de la misma, en las condiciones determinadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El objeto de este contrato está dividido en dos fases de trabajo que se ejecutan en distintos periodos.

Fase I: Consiste en la Redacción del Proyecto.

Fase II: Consiste en la Dirección de obra, dirección de ejecución de obra, Coordinación de Seguridad y salud laboral y documentación fin de obra.

Apartado 3.- Situación actual

Edificio Antiguo Sindicato necesita una reforma completa para adecuarse a las necesidades de la Cuadrilla. Antes de solicitar el Plan Foral se realizó un anteproyecto que se incluye como ANEXO I a estos pliegos técnicos donde se analiza la situación actual y se realiza una propuesta de espacios.

En base al Anteproyecto, el adjudicatario mantendrá una primera reunión con la Cuadrilla de Ayala quien trasladará las modificaciones al mismo. Algunas propuestas serían:

- En planta segunda el salón de plenos se reducirá al objeto de obtener dos despachos más.
- En planta primera se plantea unificar la superficie de las oficinas e incluir dos aseos no adaptados con ante acceso.
- En planta baja se plantea una sal multiusos con baño adaptado, que sea independiente del edificio.
- En planta baja, se plantea bajar el archivo, cuarto de instalaciones y otros servicios al sótano. De los elementos restantes se plantea una redistribución.
- Los elementos de comunicación vertical, escalera y ascensor deberán ser estudiada su ubicación de tal modo que el programa de necesidades quede cubierto.

Apartado 4.- Contenido de los trabajos

Los trabajos a realizar serán los siguientes:

FASE I: Realización de proyecto de ejecución

El proyecto de ejecución comprenderá:

a.-Memoria descriptiva recogiendo el objeto de la obra, situación previa, las necesidades a satisfacer, propuesta de actuación y la justificación de la solución adoptada.

b.-Memoria constructiva: Planos y secciones que se estimen convenientes a escala 1/100 como mínimo.

c.-Mediciones y presupuesto desglosado por unidades de obra, precios unitarios y descompuestos.

d.-Proyecto de ejecución.

-Estudio de seguridad y salud.

-Estudio de gestión de residuos.

-Plan de Control de Calidad

-Proyectos Técnicos de desarrollo de las instalaciones.

e.-Certificado de eficiencia y Calificación Energética del Edificio.

f.-Asistencia técnica

g.-Subsanaciones del proyecto de ejecución, si las hubiera.

Estos trabajos se entregarán en soporte papel y soporte informático.

FASE II: Dirección facultativa. Coordinación de Seguridad y salud laboral.

a. Dirección de obra. (DO)

b. Dirección de ejecución de obra. (DE)

c. Dirección de las Instalaciones y Certificado Final de las mismas.

d. Control de Calidad de Materiales.

e. Validación certificaciones de obra.

f. Velar por el cumplimiento de ejecución de las obras.

g. Revisar y aprobar las certificaciones mensuales y la liquidación final del contrato de obras.

h. Coordinación de Seguridad y salud laboral.

i. Documentación final de obra y planos "us built" de la albañilería y de todas las instalaciones.

j. Reuniones semanales, según se establezca con realización de actas y documentación obligatoria según legislación vigente.

Además, son obligaciones de la Dirección Facultativa durante la ejecución de la obra, las siguientes:

- Asistir al acto de comprobación del replanteo, a cuyos efectos será citada por el servicio promotor de la obra. Cuando el resultado de la comprobación del replanteo demuestre, a juicio de la DO y sin reserva por parte de la contratista, la disponibilidad de los terrenos y la viabilidad del proyecto, se dará por aquélla DO la autorización para iniciarlas, haciéndose constar este extremo explícitamente en el acta que se extienda, de cuya autorización quedará notificada la contratista por el hecho de suscribirla, y empezándose a contar el plazo de ejecución de las obras desde el día siguiente al de la firma del acta. También la DE debe suscribir dicho acta.

- Cuando la DO manifieste que considera necesaria la modificación de las obras proyectadas lo hará constar en el acta para que el órgano de contratación adopte el acuerdo o resolución correspondiente de suspensión del contrato, sin perjuicio de que, si fueren superadas las causas que impidieron la iniciación de las obras, se dicte acuerdo autorizando el comienzo de las mismas, notificándolo a la contratista y computándose el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la notificación. La DO debe realizar la estimación del coste de la modificación en quince días desde la suspensión.

- Como DO debe asimismo resolver las posibles contingencias que puedan surgir durante la ejecución de la obra, reflejando en el Libro de Órdenes y asistencias todo lo necesario para la correcta interpretación del proyecto.

- Consensuar con la promotora de la obra la realización de los pertinentes cambios o rectificaciones que procedan en el proyecto.

- Firmar el acta de replanteo y de certificado final de la obra, las certificaciones parciales y la liquidación final.

- Realizar mensualmente y en la forma y condiciones que establezca el pliego de prescripciones técnicas, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior. Tomando como base las mediciones realizadas y los precios contratados, redactará mensualmente la correspondiente relación valorada al origen. Al resultado de la valoración se le aumentarán los porcentajes adoptados para formar el presupuesto base de licitación y la cifra que resulte de la operación anterior se multiplicará por el coeficiente de adjudicación, obteniendo así la relación valorada que se aplicará a la certificación de obra correspondiente al período de pago.

- Dar traslado a la contratista las valoraciones para que pueda hacer alegaciones en su caso.

- Expedir la correspondiente certificación de obra en el plazo máximo de diez días siguientes al período a que corresponda.

- La dirección de la obra acompañará a la relación valorada un plan de devolución de las cantidades abonadas a cuenta del acopio de materiales y de las instalaciones y equipos para deducirlo del importe total de las unidades de obra en que queden incluidos tales materiales. Valorar y acreditar las certificaciones y la liquidación final de la obra.

- La contratista, con una antelación de cuarenta y cinco días hábiles, comunicará por escrito a la DO la fecha prevista para la terminación o ejecución del contrato, a efectos de que se pueda realizar su recepción. La DO, en caso de conformidad, la elevará con su informe al órgano de contratación con un mes de antelación, al menos, respecto de la fecha prevista para la terminación.

- Asistir al acto de recepción de la obra, citada por el órgano de contratación. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta y la DO señalará los defectos observados y las instrucciones precisas para solventarlos, fijando un plazo al efecto, prorrogable, y que incumplido podrá implicar la resolución del contrato.

- Recibidas las obras se procederá seguidamente a su medición general con asistencia de la contratista, formulándose por la DO, en un mes desde la recepción, la medición de las realmente ejecutadas de acuerdo con el proyecto. A tal efecto, en el acta de recepción, fijará la fecha para el inicio de dicha medición, quedando notificada y obligada a asistir la contratista, y levantándose acta que firmarán DO y contratista por triplicado, remitiéndose el tercer ejemplar por la DO al órgano de contratación. La contratista en cinco días hábiles debe presentar su conformidad o alegaciones al órgano de contratación a través de la DO, que acompañará su informe en el plazo de diez días hábiles. La DO redactará la correspondiente relación valorada antes del mes desde la recepción, y en los diez días siguientes al término de dicho plazo, expedirá, junto con la DE, la correspondiente certificación final para su aprobación por el órgano de contratación.

- Dentro de los 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía salvo que excepcionalmente no lo haya, si el informe de la DF sobre el estado de las mismas fuera favorable o, en caso contrario, una vez reparado lo construido siguiendo sus instrucciones, la DF debe formular en un mes la propuesta de liquidación de las realmente ejecutadas, tomando como base para su valoración las condiciones económicas establecidas en el contrato y notificándolo a la contratista para que en el plazo de diez días preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

- Proceder a la redacción y la firma de toda la documentación requerida. En el caso de que la DF imparta órdenes verbales en ejecución de la obra, éstas deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

- Como DE debe recibir en obra los materiales de construcción, realizar el correcto control de los mismos, y ordenar a tal fin los ensayos necesarios.

- Dirigir la ejecución de la obra con la consiguiente supervisión de los replanteos, materiales, etc.

- Redactar en el Libro de Órdenes y Asistencias las indicaciones necesarias.

- Rubricar las actas de replanteo, comienzo de obra y certificado final, así como certificaciones parciales y la liquidación.

- Contribuir en la elaboración del Libro del Edificio, aportando los resultados de los controles realizados durante el proceso."

Para el supuesto de que se den las circunstancias no siempre concurrentes que se detallan, la Dirección Facultativa gozará de las siguientes facultades (si no se indica otra cosa, será la DO quien se encargue de ejercitarlas):

- No dar curso a las certificaciones de obra hasta que la contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo cuando éste sea obligatorio, sin derecho a intereses de demora, en su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones.

- Ordenar (por la DE) que se realicen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo por cuenta de la contratista.

- Sólo si la contratista estimare que concurre la aplicación de alguno de los casos de fuerza mayor enumerados en la legislación de contratos del sector público, comprobar sobre el terreno la realidad de los hechos, y proceder a la valoración de los daños causados, efectuando propuesta sobre la existencia de la causa alegada, de su relación con los perjuicios ocasionados y sobre la procedencia o no de indemnización.

- Proponer que los reintegros de los abonos a cuenta se cancelen en su caso anticipadamente en relación con los plazos previstos en el plan de devolución.

- Cuando se juzgue necesario emplear materiales o ejecutar unidades de obra que no figuren en el proyecto, la propuesta de la DO sobre los nuevos precios a fijar se basará en cuanto resulte de aplicación, en los costes elementales fijados en la descomposición de los precios unitarios integrados en el contrato y, en cualquier caso, en los costes que correspondiesen a la fecha en que tuvo lugar la adjudicación.

- Cuando sea necesaria la ejecución de unidades nuevas no previstas en el proyecto, la dirección de las obras elevará al órgano de contratación las propuestas de los precios nuevos y la repercusión sobre el plazo de ejecución del contrato.

- Si hubiese acuerdo de ocupación efectiva de las obras o de su puesta en servicio para uso público, requerirá del levantamiento de la correspondiente acta de comprobación de las obras, que será suscrita por la representación del órgano de contratación, la DO y la contratista.

- La recepción de obras de carácter inventariable y, en su caso, de las de mejora irá seguida de su incorporación al correspondiente inventario general de bienes y derechos. A estos efectos, la DO acompañará al acta de recepción un estado de dimensiones y características de la obra ejecutada que defina con detalle las obras

realizadas tal como se encuentran en el momento de la recepción. Consultar al efecto la prescripción Tercera de la Circular 3/2020, de 29 de julio, de la Dirección de Patrimonio y Contratación, sobre la Dirección Facultativa de obras. Si no se hubiese designado figura expresa de Coordinación de Seguridad y Salud, deberán llevarse a cabo las funciones relativas a la misma, especialmente emitir el informe al Plan de Seguridad y Salud elaborado por la contratista, proponiendo su modificación o aprobación, remisión del Plan definitivo a la contratista y cumplimentación del Libro de incidencias con los aspectos relativos a la CSS. Se encargará igualmente de las adendas al Plan de Seguridad y Salud y remisiones del mismo a las Secciones, Órganos sindicales y Delegados de la contratista. Por último, debe adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra. En este caso además la DF emitirá Certificado de finalización de la Coordinación de Seguridad y Salud.

- Cuando considere necesaria una modificación del proyecto de ejecución, y se cumplan los requisitos legales para la misma, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente.

- Si la contratista propusiera la sustitución de medios materiales o humanos para la ejecución de la obra, o así lo solicitase el poder adjudicador, es la DF quien debe aprobar la idoneidad de los medios sustitutos. En el modelo de pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato de obras se incluyen todos los trámites y plazos relativos a esta circunstancia.

- Certificado de Eficiencia Energética del Edificio terminado, en los supuestos de edificación.

- En obra mayor, además, dar conformidad mediante su firma al informe final de la gestión de residuos, tras su verificación por entidad acreditada.

- Además, la DF deberá contribuir a la elaboración del libro del edificio, cuando sea preceptivo, aportando la documentación y certificaciones correspondientes conforme a la normativa vigente.

Una vez finalizada la obra, cuando en la licencia urbanística se indique la necesidad de obtener la licencia de primera utilización (si es de nueva construcción o de ampliación de edificios existentes,…) la Dirección facultativa deberá aportar aquella documentación que sea necesaria al objeto de obtener la licencia de primera utilización e inscribir la obra nueva en el Registro de la Propiedad, en concreto, presentará con carácter independiente al resto de documentación exigida en el expediente, e independientemente de que la misma haya sido ya entregada y se encuentre repetida, tanto en papel como en formato electrónico (CD o pendrive) el siguiente contenido:

- Fotografías representativas del edificio.

- Plano de situación dentro del municipio.

- Plano del solar a escala en el que figure la ubicación definitiva de las construcciones. Se presentará referido al parcelario catastral y georreferenciado. (Deben aparecer las coordenadas tanto de la finca como de la huella de la construcción-sistema de referencia ETRS89 proyección UTM)

- Planos a escala de cada planta correspondientes al fin de obra.

- Fotocopia del Certificado final de obra.

- Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto para el que obtuvo licencia. La misma deberá aportarse con legitimación de firmas.

- Un Texto redactado en Word con el siguiente contenido:

  - Descripción general del edificio
  - Coordenadas de referenciación geográfica
  - Superficie total construida y útil, así como su distribución por plantas
  - Descripción de la distribución del edificio (plantas, cubiertas)
  - Características constructivas
  - Sistema estructural
  - Fachadas
  - Cubiertas
  - Resumen de las instalaciones
  - Tipo de energía
  - Calderas
  - Climatización
  - Sistema de ventilación
  - Paneles solares, en su caso
  - Energías renovables, en su caso
  - Cualquier otra instalación de interés
  - Se indicará el importe de la liquidación final de la obra.

Apartado 5.- Calendario previsto para la entrega del Proyecto de Ejecución.

Los trabajos se desarrollarán con el siguiente calendario a contar desde la firma del contrato:

- En la primera semana reunión con la Cuadrilla de Ayala para exponer las modificaciones propuestas sobre el anteproyecto
- En el plazo de una semana se entregará un primer borrador del proyecto básico conforme a las propuestas presentadas
- En el plazo de dos semanas se desarrollarán las reuniones y modificaciones al borrador necesarias para la entrega de un borrador definitivo.

- En el plazo de dos meses desde la aprobación del borrador definitivo se presentará el proyecto básico
- Tras la definición de la documentación gráfica a nivel de proyecto básico, se redactará un estudio de detalle que recoja las nuevas alineaciones de los elementos de comunicación vertical de la edificación planteada, para la tramitación ante el Ayuntamiento de Ayala.
- En el plazo de 4 meses desde la entrega del proyecto básico se presentará el proyecto de ejecución.

Se reportarán justificaciones del desarrollo del proyecto mediante reuniones mensuales. Adicionalmente se realizarán cuantas reuniones se consideren necesarias para el buen fin de los trabajos contratados

Apartado 6.- Condiciones técnicas

Los trabajos deberán ejecutarse de acuerdo al Pliego de Prescripciones Técnicas, a la normativa de general aplicación y en todo caso, a las reglas técnicas propias de la naturaleza de las labores contratadas.

Se incluirán también los proyectos técnicos de las instalaciones complementarias necesarios para la obtención de las correspondientes autorizaciones de puesta en Servicio de las instalaciones.

El proyecto debe de cumplir con la normativa vigente en relación a alojamientos dotacionales, en especial con los estándares fijados por el Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotaciones en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Del mismo modo, el proyecto debe de cumplir la normativa vigente de accesibilidad, el código técnico de edificación, RITE, REBT, deben de venir definidos todos los elementos que componen las instalaciones, sus materiales, características, calidades, situación, dimensiones, así como las consideraciones energéticas buscando la mejora de sostenibilidad y ahorro energético. Asimismo, debe proporcionar a los posibles futuros licitadores una información completa que les permita valorar las obras proyectadas con suficiente precisión y, en consecuencia, presentar sus ofertas convenientemente fundamentadas.

Los materiales y sistemas constructivos propuestos en el proyecto deben responder a criterios de sostenibilidad.

Si durante la obra se produjeran incidencias (modificaciones de las obras, paralización, incumplimiento de la contrata etc.…) no previstas durante el proceso de ejecución, que precisen una actuación de la Cuadrilla de Ayala, se notificarán lo antes posible y se deberán proponer las medidas a adoptar necesaria para minimizar los posibles daños, realizando un informe expreso de la situación y sus actuaciones de solución.

La persona que redacte el proyecto de ejecución debe ser la misma que la que realice la dirección facultativa.

La Dirección facultativa no podrá ordenar, durante las obras modificaciones del proyecto, propias o propuestas por el contratista adjudicatario sin la aprobación expresa de la Cuadrilla de Ayala. Si la empresa adjudicataria de las obras oferta mejoras al proyecto, la Cuadrilla de Ayala aceptara las que considere como tales. La Dirección facultativa aceptara las mismas, sin que supongan modificación del contrato.

Los trabajos se realizarán bajo el control del equipo técnico del Servicio de Urbanismo de la Cuadrilla de Ayala, teniendo que designar la empresa adjudicataria un interlocutor de los trabajos. El responsable del contrato en la Cuadrilla será el secretario-interventor o persona que le sustituya.

Finalizado el Proyecto, el adjudicatario deberá hacer entrega de la documentación final obligatoria. Está documentación se entregará en euskera y castellano y en formato digital.

El adjudicatario deberá ejecutar los trabajos con el equipo y medios personales adecuados, respondiendo en todo momento a las necesidades que se deriven de la marcha de los mismos.

Que los trabajos descritos en el proyecto comprenderán toda la documentación necesaria para iniciar la tramitación del expediente para la adjudicación de las obras.

El trabajo final y todos los trabajos que se realicen para su ejecución serán de propiedad de la Cuadrilla de Ayala.

El adjudicatario no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno de los trabajos contratados ni publicar total o parcialmente el contenido de los mismos.

En los precios consignados en este documento se entenderá que se encuentran incluidos todos los gastos originados o que habrán de originarse por la contratación y ejecución de los trabajos, (gastos de viaje, desplazamientos, seguros de responsabilidad civil etc…)

El adjudicatario deberá cumplir todas las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo, reguladas en el R.D. 1627/97 de 24 de octubre siendo de su exclusiva responsabilidad todo lo referente a accidentes de trabajo.

El/la adjudicatario/a, al objeto de dar cumplimiento a la obligación establecida en la cláusula 12 del Pliego de Cláusulas Administrativas que van a regir en esta licitación, antes de la firma del contrato, deberá: presentar una relación firmada por el/la adjudicatario/a o persona que legalmente le represente, del personal adscrito a la ejecución del contrato, que deberán cumplir los requisitos establecidos en la citada cláusula 12. Esta relación deberá contener la identificación nominal de cada uno de los miembros, señalándose su formación específica y servicios prestados con anterioridad.

Si por circunstancias ajenas al/a la contratista o por fuerza mayor, las personas designadas no pudieran prestar directamente el servicio, se comunicará debidamente a la Cuadrilla de Ayala, y se les sustituirá por otros profesionales, con la misma cualificación y

solvencia técnica y profesional, debidamente acreditadas.

ANEXO:

Anteproyecto de ejecución redactado en marzo de 2023

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Prescripciones Técnicas fue aprobado Decreto de Presidencia 94/2025 de 16 de octubre. DOY fe.

GHIRO ALONSO GIAN FRANCO - 79046745T

Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-79046745T, givenName=GIAN FRANCO, sn=GHIRO ALONSO, cn=GHIRO ALONSO GIAN FRANCO - 79046745T
Fecha: 2025.10.17 13:58:15 +02'00'

El secretario interventor accidental Gianfranco Ghiro Alonso

30631166L IÑIGO PINEDO (R: P0100413D)

Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=AIARAKO KUADRILLA - CUADRILLA DE AYALA, 2.5.4.97=VATES-P0100413D, 2.5.4.13=INSCRIPCION REGISTRO NUM 334 FECHA 29/07/1992, ou=Ordezkari ziurtagiria - Certificado de representante, cn=30631166L IÑIGO PINEDO (R: P0100413D), givenName=IÑIGO, sn=PINEDO VADILLO, serialNumber=30631166L
Fecha: 2025.10.17 13:57:57 +02'00'

EL PRESIDENTE DE LA CUADRILLA DE AYALA-AIARAKO KUADRILLA: Fdo.: Iñigo Pinedo Vadillo