PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA FASE 3 DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PALACIO MIRAMAR

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato lo constituye la prestación de los servicios de redacción y Dirección Facultativa del Proyecto de Ejecución de la fase 3 de las obras de rehabilitación y acondicionamiento del Palacio Miramar.

Asimismo, el objeto del contrato incluirá los servicios de consultoría de ingeniería, asistencia técnica y gestión integrada del proyecto de rehabilitación y acondicionamiento, como apoyo y complemento al equipo técnico de arquitectura.

La Fase 3 tiene como finalidad continuar las actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento del Palacio de Miramar, centrándose en las plantas superiores del Pabellón Principal, completando así la puesta en valor del edificio para su uso representativo, cultural y de eventos.

El Código CPV del contrato es el siguiente:

- 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios.

2. ALCANCE DE LOS SERVICIOS

2.1 Generalidades

El servicio será realizado por parte de un equipo técnico que liderará las funciones arquitectónicas de los trabajos propios, tanto de la redacción del proyecto de ejecución, como de la Dirección Facultativa de las obras a ejecutar en la fase 3, de acuerdo con el Proyecto Básico adjunto al presente Pliego de Prescripciones Técnicas como ANEXO I:

1. Acondicionamiento integral de la planta primera del Pabellón Principal:

   - Recuperación de las estancias históricas para su uso polivalente (salas de reuniones, conferencias, formación o exposiciones).

   - Actualización de las instalaciones de climatización, electricidad, telecomunicaciones e iluminación conforme a criterios de eficiencia energética y accesibilidad.

   - Restauración de acabados interiores, incluyendo paramentos, techos y carpinterías interiores, manteniendo los valores patrimoniales del edificio.

2. Acondicionamiento integral de la planta segunda (bajo cubierta) del Pabellón

Principal:

- Rehabilitación de los espacios actualmente infrautilizados para destinarlos a dependencias administrativas, técnicas o de apoyo a la gestión de actividades del Palacio.

- Renovación de pavimentos, revestimientos y carpinterías interiores.

- Mejora del aislamiento térmico y acústico, garantizando el confort y la eficiencia energética.

3. Renovación de las carpinterías exteriores de las plantas primera y segunda:

- Sustitución o restauración de las carpinterías existentes, conforme a los criterios establecidos por el Servicio de Patrimonio Histórico-artístico y Archivos de la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Instalación de vidrios dobles con cámara para mejora de eficiencia energética, sin alterar la estética original del inmueble.

- Reparación puntual de molduras, antepechos y elementos de fachada asociados a los huecos intervenidos.

De igual manera, el objeto del contrato incluirá los servicios de consultoría de ingeniería, asistencia técnica y gestión integrada del proyecto de rehabilitación y acondicionamiento.

El equipo técnico de arquitectura elaborará la totalidad de la documentación gráfica para la definición del Proyecto de ejecución, incluyendo la definición detallada de los acabados, carpinterías, solados, techos, etc. así como la memoria arquitectónica correspondiente al proyecto de ejecución de la fase 3, con sus superficies, la justificación del cumplimiento de la normativa, etc.

El proyecto de ejecución de la fase 3 deberá contar con el informe previo favorable del Servicio de Patrimonio Histórico-artístico y Archivos de la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por otro lado, el contratista realizará los siguientes trabajos:

- Análisis de factibilidad de las propuestas realizadas por Kursaal y el equipo técnico de arquitectura.

- Desarrollo de los presupuestos de las actuaciones propuestas a nivel de anteproyecto.

- Desarrollo de los proyectos técnicos en las disciplinas de Estructuras e Instalaciones, que se viesen comprometidas por las propuestas de diseño aceptadas por Kursaal para los trabajos de rehabilitación.

- Desarrollo de las mediciones y presupuestos, pliegos de condiciones, documentos de seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos que completarán la información técnica del proyecto redactado.

• Deberá mantener contacto con el Servicio de Patrimonio Histórico-artístico y Archivos de la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa durante la redacción del Proyecto de Ejecución, realizando las consultas necesarias y atendiendo las aportaciones realizadas por dicha entidad.

• Dirección de ejecución material de las obras.

Los documentos generados por el contratista formarán parte del Proyecto anteriormente citado y serán asumidos por la entidad contratante CENTRO KURSAAL-KURSAAL ELKARGUNEA, S.A. (en adelante "KURSAAL").

En general, el equipo técnico de arquitectura proyectará y llevará a cabo la Dirección Facultativa de la totalidad de los trabajos correspondientes a la fase 3 de las obras de rehabilitación y acondicionamiento del Palacio Miramar.

2.2 Contenido del Proyecto de Ejecución de la fase 3 de las obras de rehabilitación y acondicionamiento del Palacio Miramar.

El Proyecto de Ejecución de la fase 3 incluirá, como mínimo, la documentación exigida en el CTE y, en todo caso:

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA FASE 3 DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PALACIO MIRAMAR

Memoria que contenga, al menos, la información siguiente:

Memoria constructiva:

- Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal):

    - Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y los procedimientos o métodos empleados para la totalidad del sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

- Sistema envolvente:

    - Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.): frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.
    - El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética proyectada en función del rendimiento energético de las instalaciones.

- Sistema de compartimentación:

- Definición de los elementos de compartimentación, con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico, así como otras características que sean exigibles, en su caso.
- Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir con los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

- Sistema de acabados:

- Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, así como las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, contra la intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.

2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

- Equipamiento:

- Definición de los baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc.

Cumplimiento Código Técnico de la Edificación

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos, puestas en relación con las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE). La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

- Seguridad estructural
- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad de utilización y accesibilidad
- Salubridad
- Protección contra el ruido
- Ahorro de energía

Cumplimiento de otros reglamentos

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios, no realizada en el punto anterior y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Anejos a la memoria

El proyecto de ejecución de la fase 3 contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de la totalidad de las obras de la fase 3 de la rehabilitación y acondicionamiento.

- Información geotécnica.
- Cálculo de la estructura.
- Protección contra incendios.
- Instalaciones del edificio.
- Eficiencia energética.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de control de calidad.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico.

Planos:

El proyecto de ejecución de la fase 3 contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de la fase 3 de las obras de rehabilitación y acondicionamiento. Para los trabajos relativos a las obras de rehabilitación, se incluirán planos del edificio antes de la intervención.

- Plano de situación: Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.

- Plano de emplazamiento: Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.

- Plano de urbanización: Red viaria, acometidas, etc.

- Plantas generales: Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.

- Planos de cubiertas: Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.

- Alzados y secciones: Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

- Planos de estructura: Descripción gráfica y dimensional de todo el sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal). En los relativos a la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra.

- Plano de instalaciones: Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.

- Planos de definición constructiva: Documentación Gráfica de detalles constructivos.

- Memorias gráficas: Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.

- Otros.

Pliego de condiciones

El contratista se encargará del desarrollo de los siguientes documentos:

- Pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Disposiciones generales.
- Disposiciones facultativas.
- Disposiciones económicas.
- Pliego de prescripciones técnicas particulares.
- Prescripciones sobre los materiales:

    - Concretará las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse, incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, las acciones a adoptar y los criterios de uso y la conservación y mantenimiento.
    - Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidos a juicio del proyectista.

- Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra:

    - Características técnicas de cada unidad de obra indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc. Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidas a juicio del proyectista.
    - Se precisarán las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.

- Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado:

    - Se indicarán las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.

Mediciones

Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

Presupuesto

Presupuesto detallado, que contenga:

- Cuadro de precios agrupado por capítulos.
- Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.
- Presupuesto del control de calidad.
- Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, en la memoria del proyecto se hará referencia a éstos y a su contenido y se integrarán en el proyecto por el proyectista, bajo su coordinación, como documentos diferenciados de tal forma que no se produzca duplicidad de estos, ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos.

2.3 Dirección facultativa de las obras

La dirección facultativa comprenderá las siguientes fases:

2.3.1 Fase de contratación de las obras

El contratista desarrollará la asistencia técnica a KURSAAL, para la contratación de las obras, llevando a cabo, con carácter no limitativo, las siguientes actividades:

- Elaboración de bases de licitación.
- Gestión del proceso de gestión de ofertas y atención a los licitadores.
- Comparación y valoración de las ofertas recibidas por Kursaal.
- Colaboración con el equipo jurídico de Kursaalen la redacción de los contratos a suscribir.

2.3.2 Fase de ejecución de las obras

2.3.2.1 Identificación con los agentes recogidos en la legislación

El contratista ejercerá la Dirección de Ejecución Material de las Obras de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE) y demás normativa vigente que le resulte de aplicación.

Serán, por tanto, sus obligaciones, con carácter no limitativo:

- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la ejecución de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.

- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de la obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

El contratista también cumplirá las prescripciones que para esta misión señala el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente que le resulte de aplicación.

2.3.2.2 Obligaciones del contratista

Además de las obligaciones establecidas legalmente por la LOE y el CTE, en relación con el presente contrato, el contratista realizará, con carácter no limitativo, las funciones que a continuación se exponen:

- Colaborar de forma continuada con Kursaal, informando de cuantas incidencias relevantes sucedan durante la ejecución de las obras. El contratista elaborará informes mensuales relativos a la marcha de las obras.
- Controlar que las obras se ejecuten con estricta sujeción al Proyecto de Ejecución de la fase 3 aprobado.
- Seguimiento de los resultados del Control de Calidad y toma de decisiones técnicas al respecto.
- Gestión de la coordinación de la empresa contratista en la construcción.
- Elaborar las oportunas propuestas de modificación, si éstas fueran necesarias por incompatibilidad con el proyecto aprobado, acompañadas siempre de las posibles repercusiones en calidad precio, plazo de ejecución y de las acciones correctivas correspondientes. Control de propuestas de cambio promovidas por otras partes intervinientes.
- Control de los plazos de ejecución de las obras y de la coordinación de estas con la operación habitual del Palacio, identificando posibles desviaciones o riesgos de desviación y elaborando propuestas de ajuste.
- Comprobación de las mediciones de obra ejecutada, incluyendo un desglose detallado de las mediciones de cada partida. Suscripción de las certificaciones mensuales de las obras junto con el Director de las Obras propuesto Kursaal. Gestión de precios contradictorios.
- Control del coste de las obras identificando posibles desviaciones o riesgos de desviación y elaborando propuestas de ajuste.
- Resolución de cuantas cuestiones técnicas plantee el contratista, interpretando los planos y proporcionando los detalles que fueran preciso para su correcta ejecución, en coordinación con el equipo de diseño y el Director de Obra.
- Cumplimentación del Libro de Órdenes y Asistencias a la Obra.
- Convocatoria y organización de visitas de obra y reuniones. Levantamiento de actas y seguimiento de compromisos.
- Asistencia Kursaal en la relación con Compañías Suministradoras y estamentos competentes de la Administración Pública.
- Asistencia a Kursaal sobre la administración de los contratos de obra.
- Disponer los recursos humanos y técnicos que sean necesarios para garantizar la coordinación de las actividades diarias del Palacio con la ejecución de las obras de remodelación propuestas.

2.3.2.3 Fase de recepción y puesta en marcha

Durante la fase de finalización de las obras y puesta en marcha de las obras de rehabilitación y acondicionamiento, el contratista desarrollará, con carácter no limitativo, las siguientes funciones:

- Gestionar la recepción de las obras y de los suministros de mobiliario y equipamientos, elaborando las correspondientes actas de recepción, listas de remates y la gestión de las garantías y/o los avales.
- Con respecto a las instalaciones, verificación de su adecuado funcionamiento, mediante la aplicación de los correspondientes protocolos.
- Suscribir la liquidación de las obras.
- Asistencia a Kursaal para la obtención de la licencia de primer establecimiento y Apertura.
- Suscripción del Certificado de Control de Calidad de la obra.
- Redacción y suscripción del Certificado Final de Obra.
- Recopilación y revisión de documentación "as built" de las obras.

El contratista asistirá a Kursaal en la gestión de las correcciones que los contratistas de las obras de construcción deban llevar a cabo.

2.4 Prestaciones de coordinación de seguridad y salud

Las tareas previstas se ejecutarán con arreglo a:

- La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- El Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- El conjunto de Normas sobre Salud y Seguridad o Normativa legal de aplicación.

El Proyecto de Ejecución de la fase 3 a realizar según el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, dispondrá del Estudio de Seguridad y Salud, cuyo objeto es establecer las bases técnicas para fijar los parámetros de la prevención de riesgos profesionales durante la ejecución de las obras y la aportación de medidas necesarias y otras actividades, así como cumplir con las obligaciones que se desprenden de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y 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. Estos trabajos serán por cuenta del contratista.

Las labores de Coordinación de Seguridad y Salud en Fase de Obra serán aportadas por personal propuesto por KURSAAL, no correspondiendo este paquete de trabajo al contratista.