Akordio proposamena
TOKIKO GOBERNU BATZORDEAK:
ONARTUA
Propuesta de acuerdo a
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:
APROBADA

TGB Bilkura
Sesión JGL
2025/11/18

Zinegotzi idazkaria / Concejal-a
Olatz Yarza Garagorri

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN
Proiektu eta Obrak

Larramendi, 16 | Tel. 010 - 943481000 | www.donostia.eus
20006 Donostia / San Sebastián

2025-AKEA-096

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE ANTEPROYECTO, PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD PARA EL ACONDICIONAMIENTO DE UN LOCAL EN EDIFICIO ARKOAK

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Junta de Gobierno el Ayuntamiento de San Sebastián, con fecha 2 de julio de 2024, acodó otorgar a la Sociedad Pública Fomento de San Sebastián, S.A. (en adelante, indistintamente, entidad contratante o FOMENTO) la concesión demanial para la utilización privativa de explotación y gestión del mercado de La Bretxa. El objeto de la concesión es finalizar las obras de remodelación y transformación del mercado de La Bretxa en un Centro Comercial con instalaciones complementarias, así como gestionar, y explotar el aprovechamiento de varias de las instalaciones y anexos del complejo comercial.

El conjunto “La Bretxa” se ubica en una parcela que linda a norte con la calle Iñigo, al este con la calle Aldamar, al oeste con la calle San Juan y al sur con la Alameda del Boulebard. Tiene una superficie de aproximadamente 6.800 m²(s) y está calificada como “A.20 Residencial de Ensanche”.

Sobre dicha parcela se ubican dos edificios, Pescadería y Arkoak, comunicados bajo la rasante de la plaza La Bretxa cuya superficie es de 2.479,91 m²(s). Ambos edificios están clasificados como “g.00 Equipamiento comunitario” y clasificados por el Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC), aprobado el 25 de marzo de 2021 (BOG 22/04/2021), con el “Grado C” (Anexo 1).

El edificio Pescadería tiene una superficie construida total de 9.065,56 m²(t), alberga usos comerciales, deportivos y asistenciales (centro de salud), y consta de planta sótano y cuatro plantas sobre rasante.

El edificio Arkoak tiene una superficie construida total de 7.474 m²(t), alberga usos de equipamiento y terciarios, y consta de planta sótano, dos plantas sobre rasante y planta bajo cubierta. La plazoleta existente entre los dos edificios tiene una superficie de 2.352 m²(t), alberga usos de equipamiento y terciarios, y consta de una planta en el subsuelo.

En edifico Arkoak alberga varios locales, de los cuales los situados en las plantas altas y en parte de la planta baja se encuentran en servicio. El ayuntamiento dispone de un local en planta baja y primera en el edificio, y tiene entre sus objetivos destinarlo a centro de servicios sociales para el barrio “Parte Zaharra”.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la redacción de los documentos “Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución y Actividad para el acondicionamiento de un centro de servicios sociales en el edificio Arkoak”. El proyecto se redactará teniendo en cuenta principios de edificación ambientalmente sostenible, ecodiseño y economía circular con el objeto de utilizar productos, materiales y sistemas constructivos más respetuosos con el medio ambiente y la salud, así como minimizar los impactos durante el ciclo de vida del edificio.

El proyecto contemplará la ejecución de los trabajos de acondicionamiento de un centro de servicio sociales en dos plantas. En la planta baja se dispondrá la atención al ciudadano y la planta primera se habilitará como zona trabajo del personal municipal.

El programa de necesidades para cada una de las plantas será el que se describen a continuación:

- Planta baja:

    - El centro dispondrá de dos accesos independientes: uno público para la ciudadanía y otro para el personal municipal.
    - Acceso desde la calle Aldamar para la ciudanía: la puerta de acceso será automática, y dispondrá de portero automático y cortina de aire. Los dos huecos de local que se disponen actualmente en la Plaza se podrán habilitar, en su caso, para la iluminación del local. Es decir, no servirán como acceso al centro.
    - La zona de acceso para la entrada y salida de los trabajadores se realizará igualmente desde la calla Aldamar (control de fichaje). Se podrá destinar el actual núcleo de comunicaciones del edificio de la calle Aldamar como zona de acceso para el personal municipal.
    - Zona de primera atención: se dispondrá un mostrador accesible para 3 puestos de trabajo junto a la puerta de entrada.
    - Back Office (Equipo de administrativo): se situará detrás de la zona de primera atención y dispondrá de 2 puestos de trabajo con posibilidad de atención directa.
    - Zona de espera: se ubicará junto a la zona de primera atención y tendrá capacidad para 14 personas sentadas y espacio para carritos de bebés (2) y sillas de ruedas (2).
    - Despacho para el puesto de responsable del centro: aproximadamente 10-15 m^2, con mesa de reuniones para 3-4 personas.
    - 6 despachos individuales de aproximadamente 10 m^2 para trabajadoras/es sociales, con 2 sillas de confidente en cada uno.
    - 2 despachos individuales de aproximadamente 10 m^2 para psicólogas/os, con 2 sillas de confidente en cada uno.
    - Zona de estancias para menores junto al despacho de psicólogas/os de aproximadamente 15-20m^2.
    - 2 despachos individuales de aprox. 10 m^2 para educadores/os, con 2 sillas de confidente en cada uno.
    - Office/sala polivalente de aproximadamente 15-20 m^2
    - 1 sala de reuniones para 15 personas.
    - 1 sala de reuniones para 8 personas.
    - Aseos de uso público, con cambia pañales tanto en los aseos de hombres como en el de mujeres, y en el de hombres se ubicarán también urinarios.
    - Aseos privados.
    - Archivo de aprox. 10-15 m^2.
    - Cuarto de limpieza con ducha.

- Planta primera:

    - 2 Salas de reuniones: una con capacidad para 20-25 personas y otra para 12 personas. Se diseñarán con cierres móviles con el objeto de permitir la unión entre ambas, dispondrán de armarios para almacenar sillas y mesas móviles y se instalarán proyectores con pantalla.
    - Aseos para el personal municipal.
    - Se estudiará la comunicación de las dos plantas mediante un ascensor que una ambos locales, así como la posibilidad de instalar un ascensor en el hueco de la escalera común.
    - Las carpinterías dispondrán de estores motorizados.
    - Se primará que los despachos y las zonas comunes dispongan de luz natural.
    - Se preverá la preinstalación de un sistema de alarmas y un circuito cerrado de televisión (CCTV)

Las instalaciones previstas para el local se deberán ubicar en su interior, es decir, no se dispone espacio en la cubierta del edificio Arkoak para maquinaria propia del local, ni el uso de instalaciones comunes. De igual forma, no se puede hacer uso de los patillos interiores para el desarrollo de las instalaciones del local.

Únicamente, se conectarán los desagües de los aseos y el office a la red de saneamiento que discurre por el local. Se adjunta plano en autocad en el que se grafía el trazado de esta instalación.

Con respecto a la instalación de un ascensor que comunique las dos plantas, se podrá disponer de un ascensor que comunique ambas plantas, o prever la accesibilidad del local de planta primera a través de la instalación de un ascensor desde la escalera común del edificio. La disposición del ascensor, en la escalera

común o conectando ambas plantas de forma privativa, condicionará la solicitud de licencia de actividad comunicada que corresponda (una actividad independiente en cada planta o una actividad que se desarrolla en dos plantas). En la documentación gráfica que se adjunta se indica el espacio previsto para la instalación de un ascensor en la escalera común del edificio

Con respecto a la dotación de aseos, en la planta baja se deberán ubicar aseos para uso público y aseos para uso exclusivo del personal municipal. A su vez, en la planta primera los aseos que se dispongan serán para uso del personal municipal, ya que en dicha planta no está previsto atender a la ciudadanía. La diferenciación por sexos, en cada una de las zonas previstas para aseos, será la que resulte de la normativa de aplicación.

El proyecto deberá prever el suministro de las carpinterías de la calle Aldamar, así como proponer las soluciones técnicas que se consideren necesarias para mejorar la envolvente térmica del local.

Se estima un presupuesto para la ejecución de las obras de rehabilitación que se proyecta acometer de aproximadamente 1.450.000€ (IVA incluido). Este es el importe máximo que debe preverse para el acondicionamiento de los locales (planta baja y primera). En este importe no se incluye el mobiliario (mesas, sillas, equipamiento de aseos, estanterías, etc.), ya que su suministro será objeto de otra contratación.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

El contrato conlleva la redacción de un Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución y Actividad. Este documento se redactará de forma que pueda licitarse y tramitarse de forma independiente la ejecución de las obras en cada local. A continuación, se describe la documentación mínima que debe incluirse en dichos documentos. Los apartados señalizados con (A) son los que, al menos, se deberán presentar en fase de Anteproyecto y los marcados con (PB) en la fase de Proyecto Básico.

3.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- Propuesta de distribución del programa de necesidades incluyendo apertura de nuevos huecos en la fachada norte, incluyendo justificación urbanística. (A)

- Información relativa al proyectista u otros técnicos redactores del proyecto. 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 los mismos, ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos. (PB)

- Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística y otras normativas, en su caso (A)(PB).

- Descripción general de la actuación, así como su relación con el entorno. (En euskera y castellano) (A)(PB).

- Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad y otras normas aplicables al objeto del contrato.

- Descripción de la geometría, volumen, superficies.(PB).

- Requisitos básicos en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.(PB).

- Indicaciones, en su caso, en relación con las limitaciones de uso del local en su conjunto e instalaciones. Previsión de mantenimiento. (PB).

3.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 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, frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, y sus bases de cálculo.

- Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

- Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para el saneamiento, agua, calefacción, protección contra incendios, electricidad, alumbrado etc.

- Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del 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 en relación con la Seguridad en caso de incendio (PB), Seguridad de utilización y accesibilidad (PB).

- 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.

- El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras (Protección contra el incendio, Plan de control de calidad, Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso, y Estudio de Gestión de Residuos (PB).

- El proyecto deberá contener un Estudio de Gestión Ambiental que incluya las medidas que se deberán tomar durante la ejecución de la obra para minimizar los impactos derivados de la misma

  Este estudio analizará los posibles impactos que se generarán y propondrá medidas de mitigación y corrección. Contemplará al menos los siguientes aspectos:

  - Prevención y gestión de residuos.
  - Control y consumo del agua, energía y combustibles.
    Emisiones a la atmósfera (polvo, CO2, gases contaminantes, olores, contaminación lumínica).
  - Emisiones de ruido y vibraciones.
  - Contaminación de los recursos hídricos y marinos.
  - Formación a los trabajadores.

3.3. PLANOS

- El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. En el caso de las obras de rehabilitación se deberá incluir planos del edificio antes de la intervención.

- Plano de situación y estado actual (A)(PB).

- Plano de emplazamiento referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico. (PB).

- Plantas generales acotadas con indicación de escala. (A)(PB).

- Planos de alzados y secciones acotados, con indicación de escala y cotas de altura, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales. (A)(PB).

- Planos de instalaciones con la descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.

- Planos con documentación gráfica de detalles constructivos, indicando las soluciones concretas y elementos singulares.

3.4. PLIEGO DE CONDICIONES

- Pliego de cláusulas administrativas
- Disposiciones generales
- Disposiciones facultativas
- Disposiciones económicas
- Pliego de condiciones técnicas particulares.
- Prescripciones sobre los materiales: 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, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento. 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.
- 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. 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.

3.5. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

- Presupuesto aproximado. Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos **(PB).**
- Presupuesto detallado: cuadro de precios descompuestos agrupado por capítulos - Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata. Incluirá el presupuesto del control de calidad. Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud.

4. CONDICIONANTES AMBIENTALES QUE DEBERÁ CUMPLIR EL PROYECTO

Los documentos redactados como resultado de esta contratación deberán estar alineado con los principios de edificación ambientalmente sostenible, ecodiseño y economía circular con el objeto de utilizar productos, materiales y sistemas constructivos más respetuosos con el medio ambiente y la salud, así como minimizar los impactos durante el ciclo de vida del edificio.

A tal fin, se deberán cumplir al menos los siguientes criterios ambientales:

- **Adaptación al cambio climático**: en el diseño de la rehabilitación del edificio se tendrán en cuenta medidas para la adaptación al cambio climático, aplicando principios bioclimáticos.
- **Energía**:

- En el diseño del edificio se incluirán las medidas necesarias para obtener la mayor calificación energética posible tras la rehabilitación, teniendo en cuenta las características y limitaciones del edificio.

- Materiales:
  - 40% sobre el total de la obra en peso de subproductos, materiales primos secundarias, materiales reciclados o provenientes de procesos de preparación para la reutilización, salvo que por motivos técnicos justificados este porcentaje deba ser reducido, establecido por el artículo 84.3 de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi.
  - La madera y productos de madera que se incorporen en proyecto deberán proceder de fuentes legítimas y no podrá provenir de especies amenazadas recogidas en el CITES (Convention International Trade of Endangered Species).
  - La madera o productos de madera utilizados en suelos, puertas y ventanas y revestimientos, si procede, deberán provenir de explotaciones forestales gestionadas de forma sostenible (según los estándares definidos por el FSC, PEFC o equivalente).

- Residuos:
  - El Estudio de gestión de residuos que se redacte deberá integrar el objetivo de que al menos el 70% en peso de los residuos de construcción y demolición serán destinados a a la preparación para la reutilización, el reciclado y otra valorización de materiales, incluidas las operaciones de relleno, con exclusión de los materiales en estado natural definidos en la categoría 17 05 04 de la lista de residuos (LER).
  - El Estudio de Gestión de Residuos incluirá un objetivo máximo del 10% de generación de residuos de construcción y demolición de la categoría LER 170904.

- Agua:
  - Prestaciones de aparatos sanitarios sobre eficiencias estándar: Cisternas: 6/3, Grifos: 6l/min,Duchas: 8l/min. Los fluxores deberán disponer de doble pulsador y tener una descarga inferior a 8 litros. Los grifos disponen de sistemas de ahorro con aireadores, reductores de presión restrictores de flujo.

- Salud y calidad del aire interior:
  - Las pinturas y barnices a utilizar en el interior del edificio no superarán el umbral de contenido de COVs de 10g/l.
  - Los revestimientos de paredes y suelos no superarán los límites de emisión de formaldehído clase E1 (<3,5 mg/m2 h).

5. FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA EMPRESA O PERSONA ADJUDICATARIA

La empresa o persona adjudicataria se compromete a llevar a cabo la redacción del proyecto, de acuerdo con las normas generales de buena construcción, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas por las disposiciones legales o reglamentarias vigentes en materia profesional y de edificación o urbanización, así como las contenidas en este Pliego de Cláusulas Técnicas.

Para organizar y desarrollar los trabajos de redacción del proyecto, deberá asumir, entre otras, las tareas siguientes:

- Organizar la elaboración del proyecto e interpretar y poner en práctica las órdenes recibidas del responsable del contrato.

- Dirigir, coordinar y planificar las actividades técnicas de los distintos especialistas, de forma que durante la elaboración del proyecto se produzcan la coordinación necesaria entre ellos, evitando que el proyecto resulte un conjunto inconexo de anejos sin las necesarias interrelaciones entre ellos El Proyecto lo firmará y visará el redactor/es como responsable del mismo, si bien los correspondientes anejos serán suscritos por los respectivos especialistas responsables en cada una de las materias a las que se haga referencia.

- Asistir a las reuniones de seguimiento con los responsables municipales mientras se redacta el proyecto, el equipo adjudicatario debe contrastar las soluciones propuestas con el Servicio Técnico Municipal, para lo que se realizarán reuniones de seguimiento con una periodicidad semanal, o con la periodicidad que se acuerde según el avance en la definición del proyecto.

- Nombrar a una persona responsable, a fin de que la represente ante el Ayuntamiento en todo lo concerniente al servicio y para asegurar una perfecta coordinación de los diferentes trabajos. Esta persona formará parte del personal técnico mínimo adscrito al contrato.

- Levantar acta de las reuniones de seguimiento, firmándose por los asistentes, y reflejando los temas más importantes y la fecha de las próximas reuniones.

- Podrá cumplir las funciones de coordinador responsable cualquier persona integrada en el desarrollo de este contrato de servicios.

Con respecto al equipo mínimo de trabajo, este estará formado por los siguientes técnicos:

- Técnico Superior con experiencia mínima de 2 proyectos de acondicionamiento de locales, responsable de realizar los apartados 3.1, 3.2 y 3.4 del Pliego Técnico.

- Técnico Medio con experiencia mínima de 2 proyectos de acondicionamiento de locales, responsable de realizar el apartado 3.5 del Pliego Técnico.

- Técnico con experiencia mínima de 2 proyectos de instalaciones para acondicionamiento de locales

6. FORMATO

Quien resulte adjudicatario del presente contrato, deberá presentar en el plazo estipulado el proyecto solicitado en el registro general de la página web municipal a través del correspondiente trámite y haciendo referencia directa a este expediente. El soporte informático será compatible con los formatos Word, Excel, Presto, y Autocad, y se entregará una copia de la documentación completa en formato *.pdf.

Los archivos gráficos se entregarán en formato *.pdf editable (no escaneado) y en formato *.dwg, incluyendo para este último formato tanto las plantillas de impresión como las presentaciones y organización de las capas necesarias para la impresión de copias de los planos entregados.

Igualmente, se deberán presentar documentación gráfica que permita la divulgación de las obras contenidas en el proyecto. Concretamente, se deberán presentar dos infografías en modelo 3D y en formato *.jpg y *.pdf de la propuesta.

7. DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR LA DIRECCIÓN DEL TRABAJO.

El Departamento de Proyectos y Obras facilitará planos del estado actual en formado cad y pdf (Anexos 2a y 2b). En dicha documentación se grafían las plantas y secciones del local, con la indicación expresa de los linderos del local. Asimismo, se representa la red de saneamiento existente, y el hueco previsto en la escalera común para el ascensor.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN Y FORMA DE PAGO

El plazo de ejecución, y la forma de pago, de las prestaciones objeto del contrato, quedarán fijadas en los términos siguientes:

1. Redacción del Anteproyecto: 2 meses desde el día siguiente a la firma del contrato. El importe a abonar por este documento será el 20 % del precio del contrato.

2. Redacción del Proyecto Básico: 1 mes desde la aceptación del anteproyecto mediante escrito firmado por el técnico responsable del proyecto. El importe a abonar por este documento será el 20 % del precio del contrato.

3. Redacción del documento borrador del Proyecto Ejecución: 2 meses desde la aceptación del proyecto básico mediante escrito firmado por el técnico responsable del proyecto. El importe a abonar por este documento será el 40 % del precio del contrato.

4. Redacción del documento definitivo del Proyecto de Ejecución: 1 mes desde la entrega al proyectista por parte del responsable del contrato del informe de subsanaciones. El importe a abonar por este documento será el 20 % del precio del contrato.

San Sebastián, en la fecha de la firma

Director de Proyectos y Obras
Alfonso Vázquez Altuna

Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado digitalmente :
Olatz Yarza Garagorri (21/11/2025 10:15 CET)
Egiaztatzeko / Verificación : https://www.donostia.eus/scve
Eskaera kodea / Código de petición : ANVR-EFPZ-VFFT-MXPO