CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 8 VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL EN LA CALLE NUEVA DENTRO 21-23 DE VITORIA-GASTEIZ.

Contenido

1.- ANTECEDENTES 1
2.- OBJETO DEL CONTRATO 2
3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 3
3.1. SITUACIÓN PREEXISTENTE 3
3.2. EXAMEN DEL PROYECTO 3
3.3. PLANNING DE OBRA 3
3.4. REUNIONES SEMANALES 4
3.5. HORARIOS DE TRABAJO 4
3.6. INICIO DE LOS TRABAJOS 4
3.7. ENTORNO DE LA OBRA 5
3.8. VALLADO DE LA OBRA 5
3.9. ACOMETIDAS PROVISIONALES DE SERVICIOS 6
3.10. SELECCIÓN Y GESTION DE RESIDUOS 6
3.11. ACHIQUES 7
3.12. ACOPIO DE MATERIALES 7
3.13. MUESTRAS 7
3.14. VIGILANCIA: 7
3.15. SIMULTANEIDAD DE TRABAJOS CON TERCEROS: 7
3.16. REQUISITOS PREVIOS A LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS: 7

1.- ANTECEDENTES

En el solar existían dos edificios situados en los números 21 y 23 de la calle Nueva Dentro del Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz. Según la documentación analizada y fichas del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz (P.E.R.I.), el número 21 databa del año 1880, mientras que el 23 del año 1890.

Ambos edificios se encontraban distribuidos en planta baja, cuatro plantas de vivienda y bajocubierta, situado entre medianeras, los edificios adyacentes también son de vivienda colectiva.

Observando el deterioro generalizado que presentaban, la Agencia Municipal de Revitalización de la Ciudad Histórica de Vitoria-Gasteiz (ARICH), hoy desaparecida, estimó realizar sendos Expedientes de Desafectación, donde se analizara el estado y características de estos y establecer si se daban las circunstancias para su desafectación, en caso de encontrarse en los supuestos de estado ruinoso regulados por la legislación vigente. En ellos se constataba que se reunían las condiciones, por un lado, de ruina física (elementos

PALACIO ZULUETA Paseo de la Senda nº2 Vitoria-Gasteiz 01007 T. 945 16 26 00 e21z@vitoria-gasteiz.org

estructurales con daños y lesiones importantes e irreversibles, superior al 50% del total), y por otro, de ruina económica (coste de obras necesarias para revocar su habitabilidad, superior al 50% de las obras de reposición del edificio).

Se realizaron visitas adicionales con técnicos municipales y técnicos del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura, responsable del Centro de Patrimonio Cultural, con objeto de comprobar el estado real de los edificios, y con fecha 22 de julio de 2013 se publicaba en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) el DECRETO 387/2013, de 16 de julio, por el que se acuerda la desafectación parcial de los inmuebles n.º 21 y 23 de la calle Nueva Dentro de Vitoria-Gasteiz (Álava), bienes culturales afectados por el Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz y se fija su régimen de protección, incursos en un procedimiento de declaración de ruina. En éste se establecía la desafectación parcial de los edificios, unas condiciones de conservación de las alineaciones iniciales y el muro medianero de planta baja, así como las alturas de aleros y cumbrera.

De esta forma, la ordenanza de aplicación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz (P.E.R.I.) pasaba ser la de Ordenanza de Nueva Edificación ONE-OE3, debiendo ajustar la intervención a los parámetros a lo establecido en ésta.

La solución que se adoptó consistió en la demolición total de los edificios nº 21 y nº 23, conservando el muro de mampostería existente en planta baja en la medianera entre ambos.

El derribo de los edificios se justificó por su mal estado de conservación, con lesiones importantes en sus elementos principales, como son estructura, cerramientos verticales y horizontales (fachadas y cubiertas) e instalaciones.

Finalmente, las obras de demolición finalizaron en diciembre de 2015.

Tras el derribo se conservaron las vigas de techo de planta baja para colaborar en el acodalamiento de las medianeras, que cuentan con puntales de arriostramiento en espera de la edificación del solar aún hoy en día en pie y visibles. Se encuentran protegidas con poliuretano proyectado en su testa.

2.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de este contrato es la ejecución de un edificio entre medianeras, destinado a vivienda colectiva, desarrollado en planta baja, tres alturas y bajocubierta.

El solar, sito en C/ Nueva Dentro, nº 21-23 se encuentra actualmente libre de edificación; con acodalamiento, tras haberse realizado el derribo de las edificaciones que lo ocupaban.

El programa de necesidades es el siguiente:

- En planta baja se realizan un local comercial y el portal que da acceso a las viviendas de planta. El portal cuenta con corta-aires, donde se localizan los buzones, accediendo posteriormente a la zona de embarque del ascensor, el arranque de la escalera y el acceso al local común para guarda bicicletas y otros enseres, así como para el cuarto de limpieza.

- En plantas superiores; 4 plantas en total, se ubican dos viviendas pasantes por planta a las que se accede desde el rellano común, al que llegan las escaleras y el ascensor. Las viviendas se resuelven según dos tipologías diferentes: las situadas al norte constan de salón-

comedor-cocina, en un único espacio, dos dormitorios y baño; mientras que las situadas al sur cuentan con un único dormitorio a modo de apartamento.

3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las prescripciones que se recogen a continuación serán obligatorias para la empresa contratista una vez lograda la adjudicación de la obra y deberán ser tenidas en cuenta tanto de cara a la presentación de la Oferta Económica como para la redacción de la Memoria Técnica requeridas para tomar parte en el procedimiento.

3.1. SITUACIÓN PREEXISTENTE

El contratista deberá reconocer y conocer las características del solar en el que se realizarán las obras, así como la situación, estado y condiciones en que se encuentran las canalizaciones de los distintos servicios y suministros o las propias instalaciones que a él acometan, lo atraviesen o circunden.
De la misma forma, tendrá en cuenta cualquier otra circunstancia que pueda afectar al desarrollo de los trabajos que se contratan, de acuerdo con el Proyecto y Pliegos que lo acompañan. En caso de que el contratista detectara algún error, omisión o defecto que pudiera afectar a la ejecución y/o desarrollo de los trabajos que tiene adjudicados, deberá ponerlo en conocimiento de la propiedad por escrito en el plazo máximo de 7 días contados a partir de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. En caso contrario se sobreentiende que acepta y asume la situación en la que se encuentra, sin que proceda a partir de ese momento reclamación por dicho concepto.

3.2. EXAMEN DEL PROYECTO

Para la misma fecha del punto anterior, el contratista deberá haber examinado todos los documentos del proyecto y en su caso advertir por escrito de cualquier error u omisión que observase en su contenido. Transcurrido dicho plazo se sobreentiende que el contratista considera completa la documentación entregada y suficiente para la ejecución de las obras, no pudiendo durante la ejecución de estas presentar reclamaciones económicas o de cualquier otro tipo, por aspectos relacionados con el alcance y contenido del proyecto sobre los que no haya alertado o puesto de manifiesto su disconformidad razonada en dicho plazo.

3.3. PLANNING DE OBRA

Una vez adjudicada la obra y con carácter previo al inicio de los trabajos, la contrata deberá presentar para su aprobación por parte de la Dirección Facultativa de la obra y el visto bueno de los Servicios Técnicos de Ensanche 21, un planning de obra adaptado a aquellas características específicas de su propuesta que no contradigan lo previsto en el proyecto y que faciliten el seguimiento y verificación de los trabajos.

Este planning debe ser entregado en el plazo de 10 días naturales contados desde la recepción de la comunicación de la adjudicación del contrato. Al día siguiente hábil, se celebrará una reunión entre las partes interesadas para su presentación, análisis y en su caso adaptación, a las directrices y prioridades que marque la Dirección Facultativa de la obra. El contratista quedará obligado a ir adaptando su planificación a los distintos condicionantes que puedan ir surgiendo en el transcurso de la obra y en todo caso a las directrices que en su caso imponga la Dirección Facultativa de la misma.

PALACIO ZULUETA Paseo de la Senda nº2 Vitoria-Gasteiz 01007 T. 945 16 26 00 e21z@vitoria-gasteiz.org

Cada vez que sea necesaria una adaptación, el planning ya adaptado será objeto de aprobación por parte de la Dirección Facultativa de la obra, con el visto bueno de los Servicios Técnicos de Ensanche 21.

3.4. REUNIONES SEMANALES

Para la coordinación y seguimiento de las obras se establecerá de común acuerdo entre las tres partes (Ensanche 21, Dirección Facultativa y Contratista) un sistema de reuniones periódicas semanales con obligada asistencia de un representante cualificado de cada parte, más, en su caso, las personas que cada parte estime necesarias para el tratamiento de los temas establecidos en el Orden del Día que las convoque.

Será requisito la designación de un jefe de obra por parte del Contratista que deberá ostentar la representación de éste, y será el único interlocutor válido y que organizará los trabajos, recibiendo las órdenes por la Dirección Facultativa y un recurso preventivo en materia de SyS.

En dichas reuniones, se tratará del desarrollo y marcha de las obras, analizándose y resolviéndose cuantos problemas pudiesen ir apareciendo.

Es en el marco de estas reuniones donde, en su caso, se dirimirán las diferencias o se establecerán las medidas del tipo que fuese, a propuesta de alguna de las partes, con su reflejo en las Actas suscritas por la DF y firmadas por todos y su carácter vinculante en los casos de acuerdo, siempre que legalmente no necesiten de aprobación por parte del órgano de contratación.

La Dirección Facultativa será la responsable de levantar Acta de cada reunión, la cual será enviada a todos los participantes de la reunión para su revisión y comentarios (si alguna de las partes lo estima necesario) antes de su firma durante la siguiente reunión. El Acta contendrá un resumen de todo lo hablado sobre cada tema en concreto, indicando la acción requerida para su desarrollo y el agente responsable correspondiente. Las Actas de las reuniones serán enviadas, no más de 3 días hábiles después de la celebración de la reunión, a los asistentes.

Las Actas, una vez firmada por las partes, se irán incorporando al contrato. La transmisión de las diversas órdenes, y su recepción por el contratista correspondiente, deberá ser reflejada en documento que se anexe al Libro de Órdenes, o se archive a disposición de la Dirección Facultativa, quien podrá verificar la recepción final de la misma.

3.5. HORARIOS DE TRABAJO

Serán las habituales en horario diurno, entre las 8h y las 20h y en días no festivos, y con las condiciones que, a su vez, establezca el convenio colectivo de aplicación a los trabajadores que realicen la prestación. En caso de que fuera necesario o se acordase realizar trabajos fuera de este horario, se impondrán los límites sonoros adecuados, y corresponderá al contratista y será de su cuenta la ejecución de las instalaciones provisionales, la disposición de medios auxiliares y la adopción de medidas de seguridad especificas a tal efecto, sin que ello suponga derecho alguno a reclamar precios contradictorios ni indemnización de ningún tipo.

3.6. INICIO DE LOS TRABAJOS

Los trabajos deberán iniciarse en el plazo fijado en el momento de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.

Antes del inicio de las Obras se levantará Acta del Estado de la Urbanización circundante al edificio, así como de las condiciones interiores del portal, núcleo de escaleras y de los tramos de urbanización que resulten afectados por el acceso rodado desde los viales cercanos al recinto de la obra.

En el inicio de las obras el contratista señalará al órgano de contratación la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar identificando las empresas y en las condiciones señaladas en el Art.215 de la ley.

Así mismo, presentará el programa de ensayos definidos en el programa de control de calidad para su aprobación por la DF y el respectivo Plan de SyS.

3.7. ENTORNO DE LA OBRA

Será de cuenta y responsabilidad del contratista la retirada y posterior reposición tras concluir la obra, mobiliario urbano, elementos de alumbrado y cualquier otra instalación, canalización, servicio u objeto que pueda verse afectado durante la ejecución de los trabajos. Igualmente deberá proceder a la reparación y/ o reposición, de las canalizaciones aéreas o enterradas, pavimentos, bordillos o firmes de calzadas que hayan resultado afectados en el transcurso de la obra, así como los desperfectos que se puedan generar sobre elementos comunes del edificio o partes privativas.

También será de cuenta de la Contrata la solicitud y costo de obtención de cualquier licencia, autorización o permiso para la ocupación de vía pública, concesión de vados provisionales y/o zonas de reserva aparcamiento, instalación de andamios, vallas, aperturas de zanjas, etc.

Limpieza de viales: Será obligación del contratista mantener en correcto estado de conservación, limpieza y uso, los viales que se vean afectados por el paso de vehículos procedentes y/o con destino a la obra. Se cuidará especialmente evitar la caída de materiales, barro, suciedad, etc., a los viales anejos a la obra.

Limpieza de zonas peatonales: Será obligación del contratista mantener en correcto estado de conservación, limpieza y uso, los espacios peatonales que se vean afectados por el paso de vehículos procedentes y/o con destino a la obra. Se cuidará especialmente evitar la caída de materiales, barro, suciedad, etc.

La realización de cualquier obra o trabajo fuera del recinto vallado del local deberá realizarse dando cumplimiento a lo dispuesto por la Ordenanza Reguladora de la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por realización de obras y trabajos.

3.8. VALLADO DE LA OBRA

El contratista debe asumir a su cargo el vallado perimetral de las obras conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales de edificación (vallado ciego de 2,00 m de altura), vigilarlo constantemente para asegurarse de que cumple su función y proceder diariamente a efectuar las reparaciones y/o reposiciones que fuesen necesarias, así como a desmontarlo al finalizar la obra.

PALACIO ZULUETA Paseo de la Senda nº2 Vitoria-Gasteiz 01007 T. 945 16 26 00 e21z@vitoria-gasteiz.org

Para su fijación, el contratista preverá la no afección sobre el pavimento urbano existente, salvo autorización expresa del Departamento de Medio Ambiente y Espacio Público, asumiendo el coste de las reparaciones necesarias.

3.9. ACOMETIDAS PROVISIONALES DE SERVICIOS

Serán por cuenta del contratista las acometidas provisionales para todo tipo de servicios y suministros a la obra, agua, energía, telecomunicaciones, líneas provisionales, cuadros y tomas eléctricas auxiliares o de cualquier otro tipo que sean necesarias para el correcto desarrollo de los trabajos, las cuales se consideran incluidas dentro de los gastos generales de obra.

3.10. SELECCIÓN Y GESTION DE RESIDUOS

Tanto la extracción de productos de desescombro como el suministro y acopio de materiales, se hará en vehículos de adecuado tamaño en relación con las condiciones de los viales y entorno de la obra para evitar o minimizar daños a la urbanización, mobiliario, farolas, arbolado, etc.

Se establece como obligación contractual del contratista la de seleccionar en la propia obra, los productos de la excavación del terreno (RCD-s Nivel I), separando los que va a acopiar y reutilizar posteriormente tanto en la propia obra como las destinadas a otros usos o reutilizaciones, del resto de residuos a gestionar, que a su vez deberán ser seleccionados y separados según su naturaleza con carácter previo a su carga y transporte a planta de tratamiento, vertedero o equivalente.

Igualmente deberá separar y seleccionar los residuos de distinta naturaleza que conforman los RCD-s de Nivel 2, que en su caso serán alojados en contenedores dispuestos al efecto para su posterior evacuación y tratamiento separativo.

Deben entenderse incluidos en los precios de los capítulos presupuestarios de Movimiento de Tierras y Gestión de Residuos, los importes tanto del citado tratamiento separativo y selección que debe efectuar el contratista de los distintos tipos de residuos de construcción y demolición RCD-s, su carga y transporte, como los de su tratamiento y gestión, incluidas los precios de su tratamiento y las tasas de vertido en su caso.

La certificación de cualquier importe en concepto de abono de las cantidades presupuestadas en el capítulo de Gestión de Residuos se hará previa justificación de la entrega de los residuos para su tratamiento o gestión, contra la presentación de los correspondientes albaranes que permitan la correcta identificación de los envíos, cumplimentados con fechas, matrículas de vehículos, naturaleza procedencia de las cargas, peso/volumen y cuantos datos considere necesarios la Dirección Facultativa de las obras.

El contratista deberá tener en cuenta esta obligación a la hora de confeccionar la propuesta económica que deberá incluir en su plica.

Se deberán de entregar por parte del Contratista los DSC/DCS relativos a residuos, sellados y documentados por entidad competente. (documentación DSC/DCS homologada y registrada en plataforma del GV-EJ).

3.11. ACHIQUES

Serán de cuenta del contratista la realización de los achiques y agotamientos de agua necesarios para llevar a cabo la correcta ejecución de los trabajos contratados.

3.12. ACOPIO DE MATERIALES

En todo caso se hará en el interior del recinto vallado, no pudiéndose acopiar ni siquiera temporalmente, sin autorización municipal previa y expresa, sobre la vía pública. Será responsabilidad del contratista la vigilancia de los materiales almacenados, sin poder reclamar indemnización alguna por su posible desaparición o deterioro.

3.13. MUESTRAS

El contratista proveerá a sus expensas todas las muestras de materiales que la D.F. considera necesarios para la ejecución de las obras, debiendo mantenerlas en perfecto estado de conservación para facilitar su posterior examen y contraste, una vez que hayan sido aprobadas o aceptadas por la Dirección Facultativa de la obra.

3.14. VIGILANCIA:

La vigilancia de las obras, maquinaria y equipos, instalaciones provisionales y definitivas, materiales acopiados, etc., será por cuenta del contratista, hasta la recepción de las obras. Será responsabilidad del contratista mantener en las debidas condiciones de seguridad y funcionalidad el vallado perimetral a fin de que no puedan acceder a dicha zona personas no autorizadas.

3.15. SIMULTANEIDAD DE TRABAJOS CON TERCEROS:

En cualquier momento durante el período de vigencia del contrato, pero especialmente en los momentos próximos a la finalización y entrega de las obras, Ensanche 21 podrá adjudicar y ordenar el inicio de la ejecución por parte de terceros, de trabajos distintos y/o complementarios a los que son objeto del presente contrato (urbanización del entorno, equipamientos, amueblamiento interior, etc), o derivados de la celebración en el edificio de eventos programados con posterioridad a la fecha de finalización de las obras. El contratista debe tener en cuenta esta posibilidad y comprometerse llegado el caso, a prestar su colaboración para facilitar la buena marcha de los trabajos, coordinándose bajo las órdenes de la Dirección Facultativa y en su caso del Coordinador en materia de Seguridad y Salud en el transcurso de la obra, con la/s nueva/s empresa/s, facilitando el acceso y paso por obra tanto de personal como de materiales y medios auxiliares de las mismas, así como compartiendo las infraestructuras, instalaciones provisionales, acometidas, enganches, tendidos, cuadros auxiliares y cuanto sea necesario para la buena marcha de los trabajos.

3.16. REQUISITOS PREVIOS A LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS:

El plazo máximo de ejecución del contrato 18 meses incluye además del de la propia ejecución de las obras y entrega de la documentación final de la misma, el de legalización hasta la obtención de las autorizaciones de puesta en servicio de todas las instalaciones técnicas del edificio expedidas por los organismos públicos competentes. Deberá tenerse

PALACIO ZULUETA Paseo de la Senda nº2 Vitoria-Gasteiz 01007 T. 945 16 26 00 e21z@vitoria-gasteiz.org

en cuenta que la recepción de las obras por parte de Ensanche 21 no podrá llevarse a cabo si en dicho acto no se entregan las actas de puesta en servicio de todas ellas.

Condiciones previas a la recepción de las obras:

El contratista deberá prever que el Director no podrá elevar al órgano de contratación la solicitud de recepción de las obras, si en dicho momento no se dispone como mínimo de:

- La documentación gráfica precisa para la elaboración de los planos finales de obra "As-built" que recojan lo realmente ejecutado en obra. Esta documentación deberá incluir la correspondiente a los proyectos de instalaciones tramitados ante la Delegación de Industria del Gobierno Vasco.

- Los justificantes de presentación en su registro de entrada, sellados por la Delegación de Industria del Gobierno Vasco, de las solicitudes de puesta en servicio de todas las instalaciones que deban tramitarse ante dicho organismo.

- La realización de las inspecciones por Organismos de Control Autorizados (OCA).

- El inicio de la tramitación, en su caso, de la baja de suministros provisionales (de obra) de energía eléctrica y agua potable, que posibilite la contratación de los suministros definitivos de forma inmediata a la baja definitiva de los provisionales.

Una vez cumplido el trámite anterior, la recepción de las obras no podrá llevarse a cabo, aplicándose en su caso las penalizaciones previstas en los pliegos del concurso, si previamente a dicho acto no se aportan por parte del contratista, las correspondientes autorizaciones de puesta en servicio de todas ellas, expedidas por la Delegación de Industria del Gobierno Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de mayo 2025.

Daniel González de Garibay Breda

Firmado digitalmente por Daniel González de Garibay Breda
Fecha: 2025.05.16 12:36:32 +02'00'

Daniel Glez. de Garibay
Jefe Área Obras y Vivienda