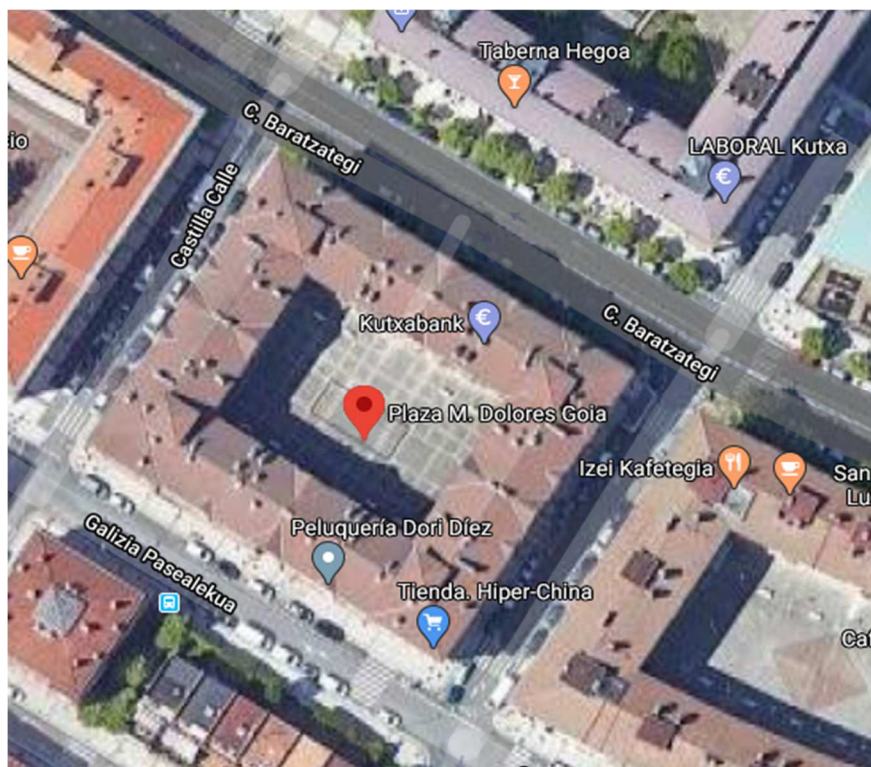


PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA REHABILITACION ENERGÉTICA E INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EL EDIFICIO SITO EN PLAZA M.^a DOLORES GOIA, N^{os} 1-6, DE DONOSTIA/ SAN SEBASTIAN.

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL E INTERVENCIONES

1. ANTECEDENTES

Bloque de viviendas del año 1993, situado en la Plaza María Dolores Goya en el barrio de Intxaurreondo de San Sebastián. El conjunto de portales forma medio patio de manzana distribuido en 6 unidades (1-2-3-4-5-6). La planta baja está destinada a locales. Bajo rasante existen más locales y garajes de alquiler libre, estos últimos gestionados por Etxegintza.



10740n XVII

2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las fachadas se componen de diferentes acabados. Se ha utilizado el ladrillo rojo a cara vista en determinados elementos y el resto de los paños de fachada se han construido en material continuo de mortero monocapa tipo "Cotegrán", en varios colores.

Según indica el proyecto de ejecución, el cerramiento de fachadas se construye con ladrillo de media asta, aislamiento térmico formado por 3 centímetros de poliuretano proyectado, cámara de aire y tabique sencillo.

Las cornisas que se definen en el edificio, se han proyectado en hormigón para quedar visto en su color gris. Estas cornisas se encuentran en muy mal estado.

Las carpinterías son de madera de pino pintadas en color verde.

La herrería se realiza en tubo de hierro pintado con pintura tipo "Oxirón", rugosa en color forja. Los anclajes en la zona inferior se encuentran embutidas en el mortero y con la humedad y el paso del tiempo están generando problemas de desprendimiento.



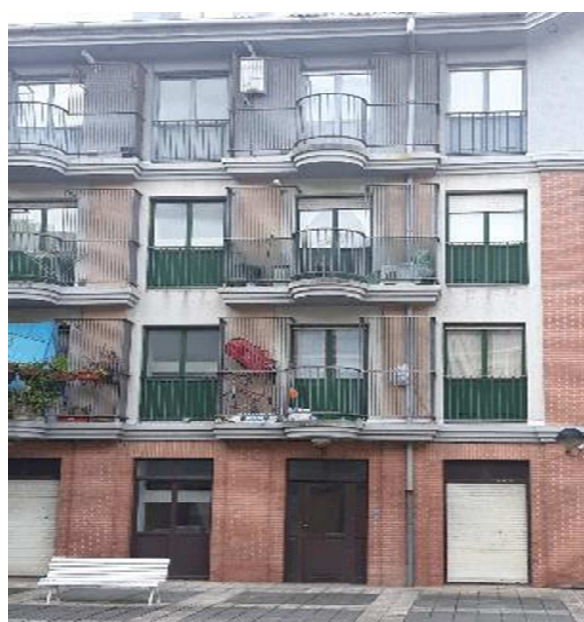
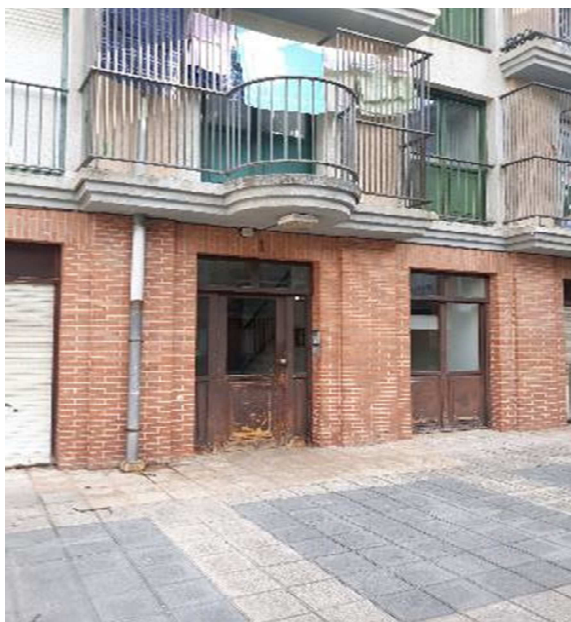
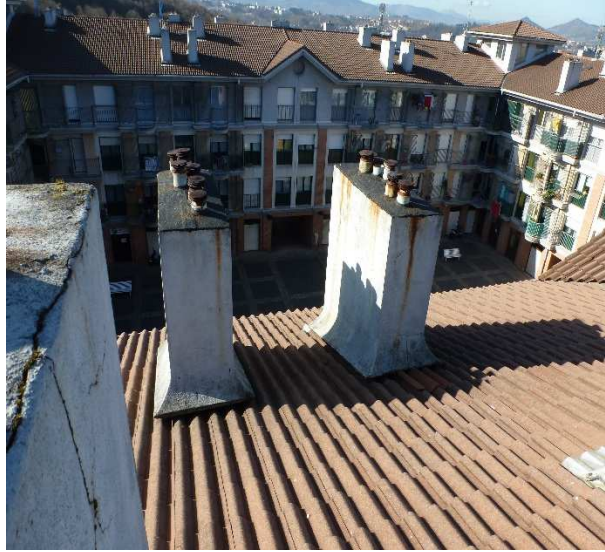
La fachada del edificio se encuentra en progresivo estado de deterioro, con riesgo de desprendimientos en aleros, cornisas, cantos de forjado y balcones. Asimismo, las chimeneas presentan fisuras, lo que está ocasionando o puede llegar a ocasionar filtraciones al interior del edificio.

Por otro lado, las carpinterías de puertas de portal, ventanas, puertas ventana y miradores son de madera y se encuentran en diferentes grados de deterioro, causando en algunos casos filtraciones de agua al interior de las viviendas. Los alféizares de estas carpinterías se encuentran también en mal estado, con riesgo de desprendimientos. Algunos de los miradores ya han sido sustituidos por carpintería de PVC.

Finalmente, ninguno de los edificios dispone de ascensor, de manera que la accesibilidad a las viviendas no está garantizada. El acceso a los portales se encuentra libre de barreras arquitectónicas.

3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN





4. ACTUACIONES NECESARIAS

4.1 EN EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

- Rehabilitación:
 - Rehabilitación energética de las fachadas del edificio, así como de los forjados en contacto con el exterior (porches) mediante sistema SATE.
 - Rehabilitación integral de balcones: sustitución de baldosa y borde perimetral, colocación de impermeabilización y consolidación/rehabilitación de la losa en caso necesario.
 - Rehabilitación de las barandillas exteriores. Se estudiará la posibilidad de sustituir únicamente sus anclajes.
 - Sustitución de carpinterías en ventanas, puertas ventana y miradores y sustitución de alféizares.
 - Rehabilitación de los de los torreones de las cajas de escaleras, con sustitución de sus carpinterías exteriores y alféizares.
 - Rehabilitación de las chimeneas y bota-aguas y colocación de aspiradores estáticos metálicos.
 - Rehabilitación del alero perimetral del edificio.
 - Rehabilitación de cubierta.
 - Sustitución de las puertas de portal.
- Accesibilidad:
 - Instalación de ascensores en aquellos portales en los que no sea posible su instalación en el interior del edificio, garantizando el acceso libre de barreras arquitectónicas a todas las viviendas. No se podrá afectar a los garajes de planta sótano ya que corresponden a una subcomunidad de propietarios independiente a la de las viviendas.

4.2 EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION

- Accesibilidad:
 - Instalación de ascensores en aquellos portales en los que sea posible, garantizando el acceso libre de barreras arquitectónicas a todas las viviendas. No se podrá afectar a los garajes de planta sótano ya que corresponden a una subcomunidad de propietarios independiente a la de las viviendas.
- Eficiencia energética:
 - La mayoría de las calderas individuales existentes son las originales de obra. Se analizará su sustitución de acuerdo con la normativa vigente.

5. TAREAS A REALIZAR

Los trabajos a realizar se dividen en dos fases diferenciadas:

5.1. Redacción de Proyecto de Ejecución

Una vez consensuados los criterios generales a tener en cuenta en la definición de las acciones del proyecto, de acuerdo con los técnicos de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza, se redactará el Proyecto de Ejecución y demás documentos que sean precisos.

El proyecto contendrá toda la documentación exigida por la normativa técnica de aplicación y toda aquella precisa para la obtención de la licencia municipal de obras.

Definirá detalladamente las obras a realizar, y la forma de realizarlas, precisando las características de los materiales a utilizar, y especificaciones de las distintas unidades de obras a ejecutar, con el fin de asegurar resultados óptimos desde el punto de vista técnico y económico, tanto en fase de realización de las obras como de mantenimiento.

Deberá contener como mínimo:

- a) Memoria descriptiva y justificativa
- b) Justificación de la diferente Normativa vigente de aplicación.
- c) Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida. Como mínimo se entregarán planos acotados a escala 1:50 y 1:100 del estado actual y del estado reformado de:
 - Alzados de todas las fachadas
 - Plano de cubierta
 - Planos de todas las plantas.
 - Plano de planta baja con la urbanización, donde, en su caso, queden reflejados los nuevos ascensores exteriores.
 - Secciones, longitudinales y transversales, en las que queden reflejados los nuevos ascensores, tanto los interiores como los exteriores.
 - Detalle de encuentros conflictivos
- d) Presupuesto de ejecución de la obra, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, así como de mediciones.

Se elaborará un cuadro resumen del presupuesto general:

- presupuesto de ejecución material, con desglose de:
 - costes directos
 - costes indirectos
- B.Industrial

- Gastos generales
- IVA
- e) Pliego de condiciones.
- f) Plan de control de calidad
- g) Estudio de Seguridad y salud
- h) Estudio de gestión de residuos
- i) Certificación energética de estado actual, de proyecto y de edificio terminado.
- j) Programa de desarrollo de trabajos o plan de obra
- k) Cuanta documentación venga exigida por la normativa que sea de aplicación y para la solicitud de la obra.
- l) Presupuesto desglosado ciego (con mediciones, pero sin precio) para la solicitud de ofertas.

5.2. Supervisión y dirección de las obras:

Las taras son comprensivas de:

- Dirección e Inspección de la obra, informes mensuales y certificaciones.
- Visitas semanales a obra.
- Calidad y gestión ambiental.
- Fin de obra

En concreto las tareas serán:

5.2.1. Fase anterior al inicio de las obras:

- Revisión del Plan de trabajo presentado por el contratista.

5.2.2 Fase de ejecución de obras:

- Control y seguimiento del Plan de trabajo aprobado.
- Control cualitativo y cuantitativo de la obra. Control de calidad.
- Control de la gestión de residuos de construcción y demolición.
- Supervisión de la realización de las obras conforme al Proyecto y sus modificaciones.
- Resolución de las cuestiones y aspectos técnicos que se dejen a criterio de la Dirección de la obra.
- Propuesta a la Entidad acerca de la resolución de las dudas que surjan en la ejecución del proyecto.

- Previsión de posibles incidencias técnicas o económicas y propuesta de resolución de tales problemas.
- Resolución de las contingencias que se produzcan en la obra y asistencias a las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Estudio de propuestas, por iniciativa propia, o a requerimiento de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza, de eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra.
- Verificación de la recepción en obra de los materiales de construcción.
- Control, medición y supervisión de la ejecución de las obras.
- En casos de fuerza mayor y urgente necesidad, determinación de las órdenes precisas para proteger a las personas, la propia obra, o bienes y edificios colindantes de posibles riesgos, con comunicación inmediata a la Entidad de las disposiciones que se adopten.

5.2.3. Coordinación general

La Dirección y la Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza mantendrán un calendario de reuniones periódicas, una cada semana en el lugar de ejecución de la obra, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera convocarse a interés de la Entidad, y sin coste adicional alguno para ésta.

Las actas de reuniones con el contratista servirán de plan de trabajo y recordatorio de compromisos.

5.2.4. Control de Plazos

Se hará un seguimiento detallado del desarrollo de los plazos de obra.

5.2.5. Control Económico

El adjudicatario llevará el control económico de la obra. El contratista habrá de asumir las obligaciones siguientes:

- Valoración de la obra ejecutada, según los precios de la oferta del contratista adjudicatario de las obras.
- Análisis de las diferencias que pudieran presentarse y planteamiento de posibles soluciones.
- Evaluación económica de los imprevistos que surjan en las obras, y en su caso propuesta de precios contradictorios para su discusión con el contratista ejecutor de las obras.
- Elaboración y presentación a la Entidad de las distintas certificaciones de las obras ejecutadas.
- Medición final de la obra y certificado final de la obra previa a la liquidación final de la misma.
- Elaboración y presentación ante la Entidad de la liquidación final de la obra.

6. REQUISITOS DE LA DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

El Proyecto de Ejecución se deberán de presentar cumplimentando los siguientes requisitos de diseño y presentación:

Memoria:

- textos en formato Word o compatible
- cuadros insertados en Excel.
- Imágenes insertadas comprimidas tamaño documento
- índices con numeración de páginas e hipervínculos

Presupuesto:

- Presto o compatible, en base de precios a indicar.

Planos:

- AutoCAD o compatible
- sobre cartografía municipal
- georeferencia ETRS 89
- referencias externas con ruta relativa
- con archivos CTB
- índice de planos

Infografías:

- en formato original editable
- versión para imprimir formato .tiff en CMYK a 300 ppp
- versión para web formato .jpg en RGB a 72 ppp

Se deberá entregar un ejemplar completo en pdf protegido con marcadores. La entrega se hará por vía telemática.