Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

PLIEGO TECNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE "REHABILITACION DE EDIFICIO HIJOS DE GABILONDO" PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE EIBAR

1. OBJETO Y AMBITO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la redacción del **Proyecto de Ejecución de la "Rehabilitación de edificio HIJOS DE GABILONDO",** que es un reflejo de la arquitectura industrial Eibarresa del primer tercio del siglo pasado, en el que se quiere generar un espacio de confluencia de actividades del barrio.

El Ayuntamiento de Eibar, al objeto de dar un impulso económico a la zona Este del municipio y fomentar la cohesión social, ha adquirido el edificio industrial conocido como HIJOS DE GABILONDO y ha puesto en marcha el primer paso de la remodelación del edificio original de 1936, consistente el derribo de las ampliaciones, realizadas a mediados del siglo XX en los extremos este y oeste, logrando así generar espacio libre a ambos lados del edificio.

Quiere rehabilitar el edificio histórico de valor patrimonial, para ubicar en él actividades económicas que configuren un polo de referencia en el entorno. Para ello reserva un amplio espacio dentro del edificio a la Agencia Comarcal de Desarrollo del Bajo Deba: DEBEGESA. Entorno al mismo se desea generar otros espacios de actividad como:

- un espacio de oficinas en alquiler que dé servicio a Debegesa, atrayendo empresas a la ciudad.
- espacios polivalentes para eventos de desarrollo económico y de ocio (zonas de tiendas pop up para facilitar el dinamismo de la actividad comercial del barrio y el testeo de nuevas empresas)
- Espacio de equipamientos socioculturales
- Espacios de uso público en el exterior e interior del edificio que fomenten la circulación y convivencia del barrio

El ámbito del contrato es el edificio de 1936 propiamente dicho, que se ha de rehabilitar exteriormente (manteniendo su aspecto) e interiormente para albergar las actividades anteriormente descritas. La rehabilitación ha de incluir la reconversión del módulo de viviendas que integra el conjunto para uso de actividades y se debe proceder a la impermeabilización de la cubierta del pabellón, lo que permitirá la independencia constructiva y funcional del edificio.

No se incluye en el proyecto la urbanización del exterior ni la urbanización de la cubierta, que va a ser objeto de un proyecto de obras de urbanización independiente, no incluido en el presente contrato, cuya ejecución complementará la rehabilitación del edificio. En el Proyecto de Urbanización resolver el acceso exterior a la cubierta (escalera exterior) ubicada en la zona Oeste. También será requisito del proyecto de obras de urbanización ampliar la acera de la

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

calle Barrena y garantizar el acceso sin barreras a la nave por su crujía central en ambos extremos, generando un eje que tendrá reflejo tanto en el edificio como en la urbanización exterior.

El proyecto de rehabilitación del edificio histórico de 1936 debe de preservar los valores arquitectónicos del edificio, aprovechando los actuales accesos peatonales de la calle Barrena (acceso a viviendas y acceso a oficinas), para potenciar las circulaciones interiores. En la rehabilitación también se debe resolver la accesibilidad del módulo de viviendas, que se va a reconvertir para uso de actividades complementarias, dotándole de ascensor y la accesibilidad desde el interior del edificio a la cubierta del edificio de uso público con ascensor y escalera. La cubierta, como hemos indicado, contará con otro acceso desde la urbanización. También se deberá resolver los desniveles interiores existentes en el edificio.

El Proyecto debe de tener en cuenta principios de edificación ambientalmente sostenible y principios de arquitectura bioclimática, ecodiseño y economía circular con el objetivo de utilizar los productos, materiales y sistemas constructivos más respetuosos con el medio ambiente y la salud, así como soluciones para una minimización de los impactos durante todo el ciclo de vida del edificio.

El Proyecto de Ejecución debe de definir constructivamente la rehabilitación de edificio para su posterior licitación y construcción, por tanto debe de incluir todos los documentos necesarios de un Proyecto Constructivo en los que se justificará el cumplimiento de toda la Normativa en vigor y en concreto la normativa medioambiental:

> El edificio rehabilitado, en cumplimiento de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, deberá ser de consumo de energía casi nulo, (para lo que se debe presentar una declaración de compromiso de la empresa de que cumple con las exigencias del Documento Básico “DB HE Ahorro de Energía” del Código Técnico de la Edificación en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción). Dada la singularidad del edificio, que tiene una calle interior, esta exigencia se limita a las zonas cerradas del edificio.
>
> En cumplimiento del artículo 21.4 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, el edificio debe contar con puntos de recarga de vehículos eléctricos y espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas. Esta exigencia se traslada a la urbanización exterior que complementa la edificación.

2. ESTADO ACTUAL

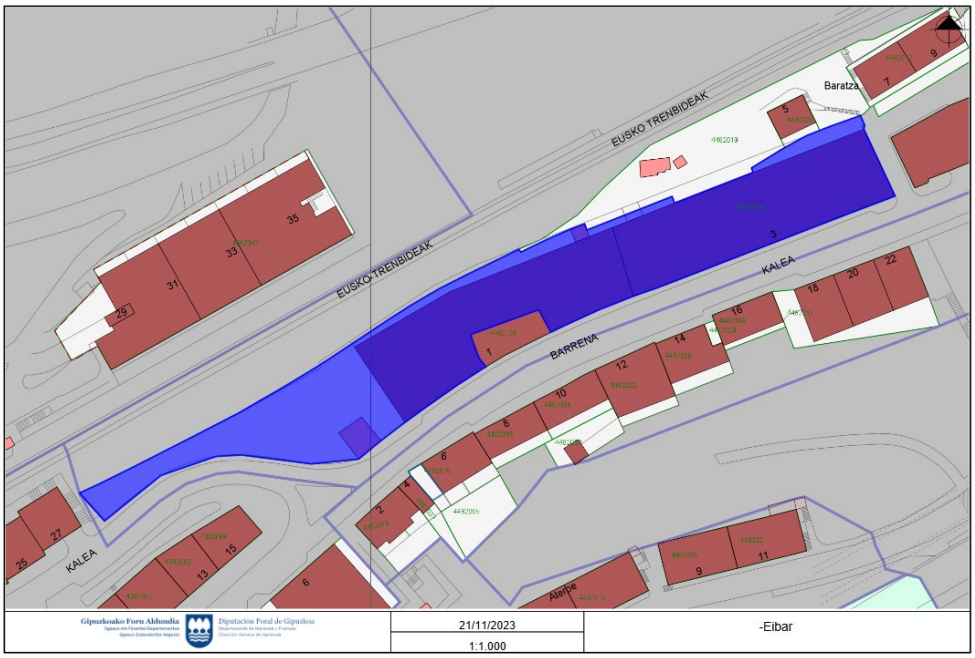
La parcela tiene una superficie, según información catastral, de 4.949,00 m2. En ella existe un pabellón industrial de 3.318m2 construidos, pero que ocupa una superficie de suelo firme de 1805m2 ya que el resto de la superficie ocupada de pabellón es sobre el cauce del río Ego, suelo público sobre el que existe una concesión administrativa. El pabellón cuenta con una entreplanta industrial de unos 56m2 y otra destinada a oficinas de 146,40m2.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)



En la zona Oeste de la parcela (más una franja estrecha en la zona norte) existe una superficie sin edificar que se va a ver ampliada cuando se derribe la parte de ampliación del edificio histórico en esa zona. También se va a formalizar una explana en el Este de la parcela con la demolición de la parte de ampliación existente en esa zona, lo que además de abrir un segundo acceso al pabellón en ese extremo, permitirá generar aparcamientos que posibilitaran la ampliación de la acera existente al sur del pabellón.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

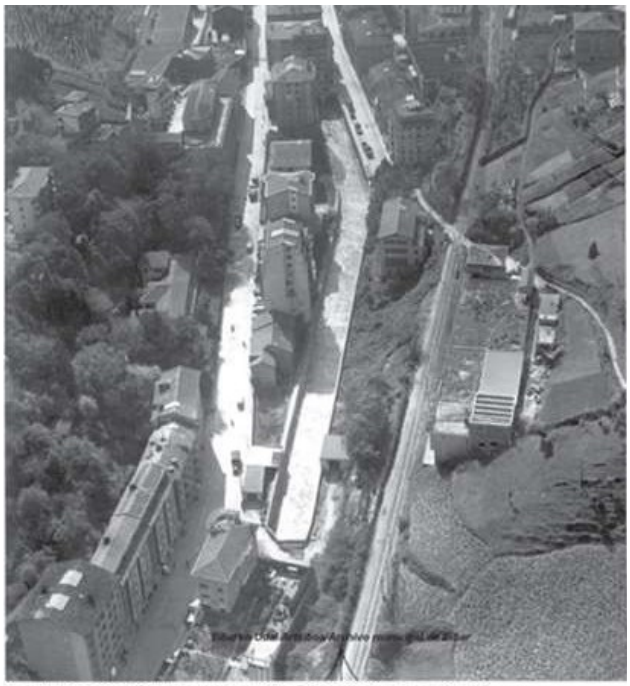


Foto c.1955 En primer plano, fábrica, oficinas y viviendas de Agustín Gabilondo (1950), construido sobre el río. Al fondo, en el parque de Urkizu, la fábrica de BH, también construida sobre el río. Archivo Municipal de Eibar. Ref. 23003 HIF

El río Ego discurre longitudinalmente bajo el edificio, como documentación gráfica se adjunta una foto de los años 50 en la que se aprecia el río descubierto y encauzado junto al primer edificio construido ya sobre el río, antes de ser cubierto para posibilitar la ampliación de los años 60.

Como singularidad edificatoria de la parcela cabe señalar que en el edificio industrial se integra un módulo residencial de 140m2 por plata y 4 plantas.

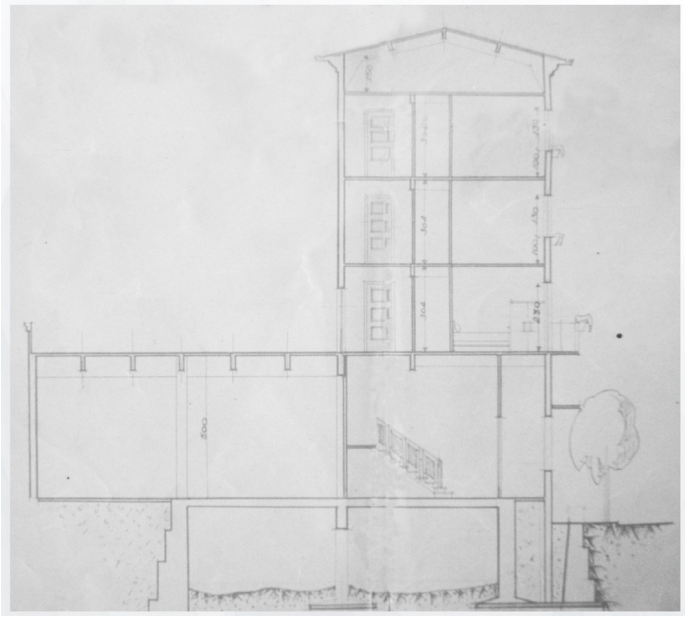
EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)





Desde el punto de vista patrimonial, el edificio Hijos de Gabilondo, que data de 1938 y fue proyectado por Raimundo Alberdi, tiene valores tanto documentales como arquitectónicos que se deben a mantener.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

En el PGOU de Eibar el edificio principal de Hijos de Gabilondo está consolidado y mantiene el uso de actividades económicas. Las posibilidades de intervención están condicionadas hecho de que el edificio se ubique sobre la propiedad pública correspondiente al cauce del río Ego. Existe una concesión administrativa para el uso de Actividades Económicas del actual edificio.



El edificio de Hijo de Gabilondo se sitúa sobre el cauce del río Ego, por lo que cualquier propuesta deberá tener en cuenta esta circunstancia.

3. PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

Como se ha descrito en el objeto del contrato, la parcela que alberga a Hijos de Gabilondo debe atender las diferentes demandas y necesidades tanto del barrio como del municipio, además de ofrecer servicios de interés a nivel comarcal. Para ello se debe generar una calle central abierta, de uso público, que actuará como eje de circulación y distribución a los distintos espacios habilitados dentro del pabellón. Todo ello cumpliendo con el objetivo de revalorizar el patrimonio cultural al servicio de la actividad.

PROGRAMA FUNCIONAL:

Se diferencian distintos tipos de espacios:

1. Espacios de actividad y servicios de carácter público-privado: local de orientación, local de formación…..en donde DEBEGESA contará con un espacio importante. Esta zona contará con sus propios servicios de uso de la zona.

    - Oficinas de DEBEGESA — unos 400m2
        - Recepción
        - Oficinas
        - Salas de reuniones
    - local de orientación — unos 40m2
        - Despacho
        - Aula
    - local de formación — unos 60m2
        - Aula
    - Servicios — unos 30m2

EIBARKO UDALA | AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

2. Espacios de carácter más público:

    - Cafetería unos 70m2
    - Servicios (baños, vestuario, almacén, office) unos 80m2
    - Espacio familiar educativo/social (0-5años) unos 180m2 más una pequeña biblioteca local
    - Pop-up unos 50m2
    - Espacio multiusos unos 250m2

3. Calle central abierta, de uso público, que actuará como eje de circulación e integrará los distintos espacios pudiendo formar parte de ellos.

4. Preparación para el futuro uso público de la cubierta (que tendrá, además, un acceso desde la urbanización exterior) con: Impermeabilización de cubierta. Acceso -mediante ascensor y escalera- desde el interior del edificio a la cubierta.

5. Edificio de antiguo uso residencial (140m2 construidos por planta), formará una unidad independiente integrada en el conjunto que podrá ser objeto de ejecución interior en una fase posterior. Deberá resolver su propia accesibilidad contando con accesos desde la calle Barrena, el interior del edificio y la cubierta. Contará con sus propios servicios:

    - Planta 1. Equipamiento municipal
    - Planta 2. Equipamiento del barrio
    - Planta 3. Oficinas en alquiler
    - Planta 4. Oficinas en alquiler

REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La propuesta deberá poner en valor el carácter patrimonial de Gabilondo. El objetivo de la remodelación es preservar la autenticidad y los rasgos fisicoespaciales asociados a los valores históricos y arquitectónicos. La protección patrimonial no se concibe como una museificación del edificio, sino como un dispositivo vivo que tiene valor cultural y que da soporte a las actividades vitales que la ciudad necesita.

VERSATILIDAD

Los espacios deberán ser versátiles y permitir su adaptación a los distintos usos previstos y a futuros usos distintos del inicial.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

EXIGENCIAS AMBIENTALES

Se señalan las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS que son de obligado cumplimiento. Para verificar el cumplimiento de las siguientes especificaciones, en cada apartado *se deberá presentar una declaración de compromiso de la empresa y detalle de la medida.*

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

El Estudio de Gestión de Residuos incluirá un objetivo máximo de generación del 5% del LER- 170904 y un objetivo de valorización mínimo del 85% respecto al total de la previsión de residuos realizada en dicho estudio.
El Estudio de Gestión de Residuos se realizará utilizando la aplicación EEH AURREZTEN: herramienta de apoyo a la redacción y revisión de EGRs, PGRs e IFGs.

MATERIAL SECUNDARIO

El proyecto debe incluir el cálculo del porcentaje de subproductos, materias primas secundarias, materiales reciclados o provenientes de procesos de preparación para la reutilización, sobre el total de la obra según la metodología desarrollada por Ihobe en la "Guía para el cumplimiento de la ley de administración ambiental vasca artículo 84.3: Inclusión de materiales secundarios en contratación de obras" y la herramienta de cálculo anexa.
El proyecto debe garantizar un porcentaje del 20% de subproductos, materias primas secundarias, materiales reciclados o provenientes de procesos de preparación para la reutilización sobre el total de la obra en peso.

MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA

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).

INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las instalaciones de abastecimiento de agua deberán estar equipadas con dispositivos que hagan un uso eficiente del agua, en concreto se deberán garantizar las siguientes eficiencias mínimas en función de los aparatos:

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

- Los inodoros deberán disponer de sistemas de ahorro de agua por doble descarga o interrupción de descarga. En cualquier caso, la descarga máxima no podrá superar los 4 litros.
- Los inodoros con 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 o restrictores de flujo.

FASES

El proyecto diferenciará dos fases de ejecución, ya que la independencia funcional del edificio de viviendas permite una habilitación interior posterior y es de interés municipal tener la posibilidad de ejecutar esas obras de forma independiente. Por lo que dentro del proyecto se diferenciarán dos fases (tendrán su propio presupuesto independiente) para que se puedan licitar de forma independiente.

- Fase 1.- Edificio industrial completo con impermeabilización de cubierta y tratamiento total de fachadas, incluidas las del módulo de viviendas y cubierta del mismo.

- Fase 2.- Habilitación interior del módulo de viviendas.

4. PLAZO DE ENTREGA

El plazo de entrega previsto para la redacción del proyecto de ejecución es de 5 meses

5. DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Se debe redactar un Proyecto de Ejecución. La relación de trabajos a efectuar será la siguiente:

- Estudio Geotécnico (si fuera preciso).
- Redacción del Proyecto de Ejecución.
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.
- Redacción del Programa de Control de Calidad.
- Redacción del Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción.
- Redacción de Proyecto de Actividad de cafetería

7. DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR AL AYUNTAMIENTO

Se entregarán un máximo de dos copias encuadernadas y visadas de cada fase del Proyecto. Preferiblemente los planos se imprimirán en formato A3 e irán impresos en papel reciclado. Se entregará también un ejemplar de la documentación en formato digital, conteniendo:

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

- Planos en formato DWG o DGN
- Memoria, Anejos, Pliego de Condiciones, Estudio de Seguridad y Salud, Programa de Control de Calidad y Programa de Gestión de Residuos en formato Microsoft Word.
- Presupuesto en formato de intercambio estándar “PRESTO” o similar.

La documentación escrita se presentará en hojas de tamaño UNE A4, cuidando que las copias resulten perfectamente legibles. Cada documento llevará sus hojas numeradas correlativamente. En cada una de sus hojas finales figurará la fecha (día, mes y año). Cada documento, Memoria, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, etc irá encuadernado independientemente.

Los correspondientes a los capítulos de instalaciones, actividad, Estudio de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad y Programa de Gestión de Residuos se presentarán por separado agrupando en cada uno de ellos la Memoria, el Presupuesto, las Prescripciones Técnicas y los Planos correspondientes a las mismas, en carpetas independientes, para su tramitación ante los organismos pertinentes.

Los planos se presentarán en tamaños normalizados que resulten manejables. Preferiblemente en formato A3 e irán sueltos, plegados según UNE 1-027-75.

8. PRESUPUESTO ESTIMADO PARA LA OBRA

El presupuesto de ejecución por contrata (IVA incluido) estimado para el proyecto de “REHABILITACION DE EDIFICIO HIJOS DE GABIRONDO” asciende a la cantidad de 5.500.000 €

7. DOCUMENTACION APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO DE EIBAR

El Ayuntamiento de Eibar aportará a los licitadores la siguiente documentación:

01_Plano de situación. (Estado actual). Formato dwg.
02_Plano topográfico de la parcela y del edificio. (Estado actual). Formato dwg.
04_Planos históricos del edificio. Formato pdf.
05_Fotos. Formato pdf.
06_Planos del encauzamiento del río EGO a su paso por la parcela. PDF

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

En Eibar, a 12 de NOVIEMBRE de 2023
LA DIRECTORA DEL AREA DE URBANISMO

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación:
c709ebc4406b2d0bd1f31b089efb2ee696c8ca7e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: DS-202300003805
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
MARIA ELENA JUARISTI URDANGARIN	12/12/2023 16:29:15