

Expediente Proyectos y Obras: 2024/050

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DE ANTEPROYECTO, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DE LAS ESCUELAS DE IGELDO

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Ayuntamiento tiene el compromiso de rehabilitar el edificio Eskola Zaharra como edificio institucional de Igeldo. La parcela sobre la que se emplaza se incluye en el ámbito "AIU. IG.02 Pueblo de Igeldo" y su calificación pormenorizada es "g.00 Equipamiento comunitario". A su vez, dicho edificio ha sido categorizado por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido como "Grado D".

Se trata de una edificación que data del año 1887, y cuya ocupación en planta es de aproximadamente 150 m²(t). Consta de planta baja y tres plantas altas, la última de ellas amansardada. Presenta en su fachada principal una composición regular de cuatro huecos recercados mediante relieves de mortero que dibujan formas encadenadas en las plantas primera y segunda, y que se transforman en los vanos de un porche configurado por pilares y testeros de sillería en planta baja. El eje de la fachada principal y el carácter público del edificio se marcan mediante un reloj ubicado en el nivel de la mansarda.

En el año 1911 se realiza una reforma integral del edificio en la que se construyen los dos levantes, el primero a paño de fachada y el segundo a modo de mansarda. La última reforma se realizó en el año 2015, y las obras acometidas consistieron, principalmente, en la rehabilitación de la cubierta y la planta bajo cubierta.

Se estima un presupuesto para la ejecución de las obras de rehabilitación que se proyecta acometer de 1.500.000€ (IVA incluido).

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la redacción de los documentos "Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución para la rehabilitación del edificio eskola zaharra como edificio institucional de Igeldo". El proyecto contemplará la ejecución de los trabajos de acondicionamiento que se describen a continuación:

- **Planta baja:**

- Acceso
- Zona destinada a las brigadas: acceso desde la fachada principal (puerta derecha de las actuales escaleras).
- Almacén: 40-50 m².
- El almacén y el espacio de la futura brigada deben conectarse por dentro del edificio.
- Aseos

- **Planta primera:**

- Recepción: 1 puesto de atención
- Oficina: 1 sala para 5 puestos
- Sala de reunión: 10-12 personas
- El acceso se realizará principalmente desde la pasarela lateral.
- Aseos

- **Planta segunda:**

- 4 salas de similar superficie y conectadas con paneles móviles.



- Aseos
- **Planta tercera:**
 - Zona diáfana para usos múltiples, con instalaciones para proyecciones audiovisuales.
 - Aseos

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

El contrato conlleva la redacción de un Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución. 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, para su remisión al Consejo Asesor de Patrimonio Local. Se adjunta consulta 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 documento de Gestión de Residuos que se redacte deberán conllevar la reutilización, reciclaje o valorización de, al menos, un 70 % de los residuos no peligrosos que puedan generarse en el desarrollo de las actuaciones a acometer.

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 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.
- Se deberá incluir en la memoria el anejo de precios descompuestos.

4. 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.



5. 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. 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.

6. DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR LA DIRECCIÓN DEL TRABAJO.

El Departamento de Proyectos y Obras facilitará planos del estado actual en formato cad.

San Sebastián, en la fecha de la firma

Director de Proyectos y Obras
Alfonso Vázquez Altuna

112344n1

