PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LA HABILITACIÓN DEL MERCADO TRADICIONAL Y OBRAS DE TERMINACIÓN DEL EDIFICIO PESCADERÍA EN LA BRETXA

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 d 2021 (BOG 22/04/2021), con el "Grado C".

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.

Con fecha 24 de mayo de 2019, se concede licencia de obra mayor al Proyecto Básico promovido por Abastos Gestión S.L., y redactado por los arquitectos Sergio Martínez Gutiérrez (C.O.A.V.N. nº 4592) y Jabier Lekuona Errandonea (C.O.A.V.N. nº 2633), para la rehabilitación y reforma integral de la Plaza de La Bretxa, el Edificio Pescadería y el Mercado de La Bretxa. (Exp. Obra Mayor 2018-157).

Asimismo, en virtud de Resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible

de fecha 6 de agosto de 2021 se aprobó la "Modificación Puntual del Proyecto Básico de Rehabilitación de Edificios y Usos mixtos del ámbito de La Bretxa, relativa al tratamiento de las carpinterías exteriores y cubierta" promovida por Baika Mercados, S.L. La modificación aprobada se limitaba a modificar las distribuciones interiores, las carpinterías exteriores y la bancada de la cubierta del edificio Pescadería y de la planta sótano de la Plaza de La Bretxa, y a establecer los siguientes ámbitos de obra:

- **Ámbito 1**: Edificio Arkoak
- **Ámbito 2**: Edificio Pescadería y Planta bajo rasante de la Plaza La Bretxa

  Subámbitos o Fases de ejecución:

  1. Edificio continente:
  1.1. Envolvente: fachadas y cubierta.
  1.2. Interior: habilitación de las zonas comunes, delimitación de los locales interiores, e instalaciones generales.
  2. Habilitación de mercado
  3. Habilitación fundación
  4. Habilitación de centro de salud
  5. Habilitación de pista deportiva

- **Ámbito 3**: Proyecto de Urbanización Complementaria de La Bretxa
- **Nueva marquesina**

La Junta de Gobierno Local con fecha 21 de diciembre de 2021 acordó autorizar el "Proyecto de Construcción de la Fase 1.2. Acondicionamiento interior de los elementos comunes del Edificio Pescadería en La Bretxa", presentado por Baika Mercados, S.L. y redactado por Patxi Larizgoitia y Arantxa Jauregi, cuyo proyecto ascendía a total ascendía a 9.256.487,26 € (IVA incluido), y tenía un plazo de duración de 15 meses desde el acta de comprobación de replanteo (22/12/2021).

Con fecha 20 de febrero de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastian acordó incoar el expediente de resolución del contrato de concesión para explotación y gestión del Mercado de La Bretxa por incumplimiento de obligaciones esenciales del contrato por parte de la Concesionaria BAIKA MERCADOS S.L. (CIFB01497932).

El 19 de abril de 2024, el Director de Proyectos y Obras del Ayuntamiento de San Sebastián en relación con el estado las obras informa lo siguiente:

- ❖ *Derribos y refuerzos estructurales:*

En base a lo anterior, los proyectos sujetos a la licencia de derribo se han conformaron en cuatro fases o lotes 1A, 1B (obras a ejecutar exclusivamente por la concesionaria) 1C1 y 1C2. De dichos proyectos se han ejecutado las obras contenidas en la fase 1A y 1C1, por un importe de 1.232.181,90 € (IVA incluido).

El 14 de mayo de 2021 se autorizaron las obras de demolición y refuerzo estructural contenidas en el "Proyecto de ejecución de estructura (interior de edificio Pescadería de La Bretxa", lote 1C2, por un importe total de 1.227.347,71 € (IVA incluido), y un plazo de ejecución de 3 meses.

Algunos de los trabajos incluidos en el proyecto 1C2, relativos al picado de la rampa existente y el recrecido de la misma sobre el CT de Ibredrola para ajustarla a la cota de la calle, no se han concluido. De acuerdo con lo indica en el presupuesto del proyecto el importe de estos trabajos se estima en 4.729,62 € (IVA incluido).

Por otro lado, Baika Mercados, S.L. no ha presentado el proyecto de derribo 1B, relativo a la demolición de los elementos de la Plaza (Tupper, locales, mercado PS, etc.), pavimentos exterior, escalera mecánica, etc. El derribo de estas instalaciones es preciso realizarlo antes del inicio de los trabajos de repavimentación de la plaza (Ámbito 3: Proyecto de Urbanización Complementaria).

Los trabajos a realizar en esta fase de obra se encuentran suspendidos desde hace aproximadamente un año.

- ***Edificio Arkoak:***

De acuerdo con los datos que se disponen, faltan por ejecutar trabajos en las envolventes exteriores del edificio Arkoak, así como en el interior del edificio. Teniendo en cuenta que el proyecto de rehabilitación de este ámbito ha sido supervisado por la Dirección de Urbanismo, se traslada la valoración de los trabajos que quedan por ejecutar en el edificio Arkoak a dicha Dirección.

- ***Fase 1.1. Envolvente exterior:***

El "Proyecto de Ejecución Fase 1.1. Fachadas y cubierta del Edificio Pescadería en la Bretxa" tiene por objeto rehabilitar parte de las fachadas, sustituir las carpinterías exteriores, renovar la cubierta, y ejecutar el hueco para la habilitación de una nueva escalera en la plaza. El importe total de las obras incluidas en el proyecto presentado se cifró en 2.124.510,26 € (IVA incluido).

La autorización del inicio de las obras incluidas en esta fase se resolvió el 24 de agosto de 2021, y se consideró un plazo estimado de ejecución de 6 meses. En la fecha de redacción de este informe la obra no ha concluido. Concretamente, falta por instalar las puertas correderas de los distintos accesos a la planta baja del mercado, y las puertas de acceso a la planta primera (zona Fundación), así como trabajos de demolición, impermeabilización y ventilación en el torreón de la fachada sur.

De acuerdo con el proyecto, y con las últimas certificaciones de obra presentadas por la Dirección de Obra, la cuantía de las obras que restan por ejecutar es de 315.172,59 € (IVA incluido).

En lo que respecta a la actividad de la obra para ejecutar estos trabajos, se constata que los últimos tres meses se han realizado, principalmente, tareas de reparación de cornisa.

- ***Fase 1.2. Envolvente interior y elementos comunes:***

En esta fase se incluyen las obras descritas en el "Proyecto de Ejecución Fase 1.2. Acondicionamiento interior de los elementos comunes del Edificio Pescadería en la Bretxa". El importe total de esta fase se cifró en el proyecto en 9.256.487,26 € (IVA incluido), y se estimó un plazo de ejecución de 15 meses desde la autorización de inicio de las obras (22/12/2021).

El objeto del proyecto es habilitar los elementos comunes de los diferentes usos que se establecerán en el edificio (núcleos de escaleras, vestíbulos y pasillos de evacuación comunes), ejecutar los cierres medianeros entre los diferentes usos, realizar las instalaciones hasta los puntos de servicio de los usuarios finales, y habilitar en los locales las instalaciones comunes del edificio.

Teniendo en cuenta los acuerdos suscritos entre la concesionaria y el ayuntamiento, los trabajos a realizar se desglosaron en tres apartados: obras incluidas en el anejo VI del convenio (3.870.890,99 € -IVA incluido-), obras de instalaciones comunes de producción de frío y calor, y control de instalaciones generales (1.127.441,89 € -IVA incluido-) (a abonar por parte del ayuntamiento el 35 % de su importe), y resto de los trabajos (4.258.154,38 € -IVA incluido-).

En la fecha de redacción de este informe, la Dirección de Obra ha certificado la cuantía de 2.379.467,65 € -IVA incluido- por los trabajos a abonar por el ayuntamiento, 1.025.683,09 € -IVA incluido- por las instalaciones comunes y 2.603.645,22 € -IVA incluido- por las obras a abonar íntegramente por la concesionaria. Es decir, un importe total de trabajos ejecutados de 6.008.795,96 € -IVA incluido-.

Las obras que restan por ejecutar en esta fase de obra, y cuyo abono corresponde al ayuntamiento, total o parcialmente, son las relativas a las demoliciones de la planta sótano (actualmente ocupadas por LIDL mercado y bodegas), así como a la ejecución del núcleo de comunicación entre la planta sótano y la planta baja, y a los trabajos de habilitación de las zonas comunes de la planta sótano (cierres, acabados e instalaciones, control de zonas comunes en la planta sótano y plaza), etc.

En lo que respecta a las obras que deben ser ejecutadas y abonadas por la concesionaria, falta por ejecutar la apertura de huecos en el muro del sótano, el cierre de la losa del tupper, los apeos de la estructura de la plaza, el nuevo núcleo de montacargas en planta sótano para logística y LIDL, habilitar los locales para el LIDL bodegas, logística en planta sótano, instalar los ascensores 4, 5, 7 y 8, y el frío industrial, finalizar la puesta en marcha de la escalera mecánica, acondicionar el nuevo acceso cubierto desde la plaza, etc.

El importe de estos trabajos, en base al presupuesto del proyecto se estima en 3.247.691,30 € (IVA incluido), de los cuales 1.491.423,34 € -IVA incluido-, se

corresponden con obra financiada por el ayuntamiento, 101.758,80 € -IVA incluido- por la ejecución de instalaciones (a financiar por el ayuntamiento el 35%, siendo el resto,1.654.509,16 -IVA incluido-, trabajos a realizar y a abonar íntegramente por la concesionaria.

Las obras incluidas en esta fase están prácticamente suspendidas dese mayo de 2023. Se han realizado algunos trabajos puntuales de conexión de instalaciones comunes, las que resultaban necesarias para permitir la puesta en servicio del ambulatorio y la pista deportiva.

- ***Fase 2. Habilitación de mercado:***

La autorización de inicio de las obras incluidas en el "Proyecto de habilitación de Mercado en el Edificio Pescadería Fase 2, La Bretxa", y cuyo presupuesto asciende a la cantidad de 3.613.544,24 € (IVA incluido), está fechada el 1 de agosto de 2022. La obra debía finalizar el 31 de enero de 2023, con el objeto de trasladar el mercado actual, situado en la planta sótano, a su ubicación definitiva en planta baja.

Las obras acometidas hasta la fecha de redacción de este informe se limitan a la ejecución de algunos servicios y al replanteo de la distribución de los puestos, es decir, en líneas generales, la obra está sin iniciar.

El proyecto no indica el plazo de ejecución del mercado. Sin embargo, en base a las fechas de presentación del proyecto y los compromisos adquiridos por la concesionaria, el plazo previsto puede estimarse en 6 meses, de los cuales los 5 primeros serían para la ejecución de la obra y el último mes para el traslado del mercado a su nueva ubicación.

En lo que respecta a la actividad de la obra en este ámbito, las actuaciones acometidas han sido algunas de las incluidas en la fase 1.2. Es decir, puede estimarse que la obra en esta zona no se ha iniciado.

- ***Fase 3. Habilitación fundación:***

Baika Mercados, S.L. no ha presentado el proyecto de ejecución para acondicionar el interior del espacio asignado a "Fundación" en la planta primera del edificio Arkoak.

En este ámbito de obra no se han iniciado las obras.

- ***Fase 4. Habilitación de centro de salud**:*

El 13 de julio de 2023 se suscribió entre el Ayuntamiento y Baika Mercados, S.L. el acta de entrega de las obras incluidas en el "Proyecto de habilitación de Ambulatorio en el Edificio Pescadería Fase 4, La Bretxa". El importe del acondicionamiento del local se cifró en 3.451.633,01€ (IVA incluido).

En el acta suscrita se constata que se han efectuado las prestaciones convenidas en el proyecto y que las obras se encuentran en buen estado, por lo que se procede la recepción de las mismas al Ayuntamiento de San Sebastián con las siguientes observaciones:

- *El local precisa para su puesta en servicio de la habilitación de las escaleras comunes que le sirven de vías de evacuación. La ejecución de estas escaleras está incluida en el Proyecto de Ejecución de la Fase 1.2 "Acondicionamiento interior de los elementos comunes del Edificio Pescadería en la Bretxa".*

- *La ejecución de las escaleras está finalizada, pero no la totalidad de obras incluidas del proyecto de la fase 1.2, por lo que el Ayuntamiento seguirá la tramitación oportuna para la recepción parcial o en su caso la puesta en servicio de dichas escaleras.*

- *Asimismo, se deberán presentar las correspondientes autorizaciones administrativas para la puesta en servicio de los elementos incluidos en la fase 1.1., y que se ha constatado que, en lo que afectan al ambulatorio, están finalizados (cerramientos exteriores, ventanas, cubierta, etc.), por lo que el Ayuntamiento seguirá la tramitación oportuna para la recepción parcial o en su caso la puesta en servicio de mismas.*

- *Se aporta a este acta las solicitudes de primera utilización y la comunicación de inicio de actividad del ambulatorio, y de la obra ejecutada en la fase 1.1 y 1.2. A este respecto se indica que las subsanaciones que puedan surgir como consecuencia de la tramitación administrativa de estas solicitudes serán responsabilidad de Baika Mercados, S.L., quien las deberá gestionar y resolver a la mayor brevedad.*

- *De igual forma, los aspectos que, en su caso, deban resolverse como consecuencia de las legalizaciones de las instalaciones presentadas ante la autoridad competente, deberán ser gestionadas y resueltas a la mayor brevedad por Baika Mercados, S.L.*

Si bien las obras de acondicionamiento interior del local están terminadas, algunas de las instalaciones o servicios que precisa para su correcta puesta en servicio no están completamente finalizadas.

Entre los trabajos pendientes, en la fecha de redacción de este informe, se destaca la puesta en marcha del sistema de producción de frío y calor, incluidos en el "Proyecto de Ejecución de la Fase 1.2. Acondicionamiento interior de los elementos comunes del Edificio Pescadería en la Bretxa".

❖ ***Proyecto de Urbanización Complementaria de La Bretxa:***

Con fecha 14 de febrero de 2023, la Junta de Gobierno Local autorizó el inicio de las actuaciones 1 y 3 del "Proyecto de Urbanización Complementaria de la Bretxa y su entorno". El presupuesto de la Actuación 1, "Urbanización Complementaria", asciende a la cantidad de 898.228,31 € (IVA incluido), y el de la Actuación 3 "Repavimentación de plaza, antiguo acceso" a 150.654,27 € (IVA incluido). El plazo de ejecución de las obras se estimó en 4 meses.

El importe de las obras incluidas en la Actuación 1 debe ser abonada por el Ayuntamiento, en cuanto que se corresponde con las obras relacionadas en el Anexo del contrato suscrito con fecha 9 de julio de 2018 entre Baika Mercados, S.L. y el Ayuntamiento. Por su parte, el de la Actuación 3 debe ser ejecutada y abonada por la concesionaria.

En lo que respecta a la "Actuación 2", al tratarse de la renovación de las infraestructuras y servicios municipales, no corresponde ejecutar a la concesionaria porque quedan excluidas de las obras acordadas en el Anexo del contrato.

La obra no se ha iniciado. Sin bien, se han acometido pequeñas actuaciones en la acera de la calle Aldamar con el objeto de permitir el acceso a los locales destinados a ambulatorio y pista deportiva. Asimismo, se ha modificado el cierre del ámbito de obra para permitir la continuidad de la acera en la calla Aldamar entre la Avenida del Boulevard y la calle Iñigo.

❖ ***Nueva marquesina:***

Las obras definidas en el "Proyecto de Ejecución de la marquesina de la Bretxa", presentado por la concesionaria en noviembre de 2022, tiene un importe total de 856.155,74 € (IVA incluido), desglosado en tres fases. La fase 1 se corresponde con la construcción de los dos locales concesionarios y que se encuentran incluidos en cada uno de los módulos edificados. La fase 2 es la relativa a la construcción del espacio que albergará los puestos para Baserritarrak, y la fase 3 es el cierre del edificio Arkoak, en el que se incluyen armarios entre los arcos de la fachada a la plaza. Los importe establecidos en el presupuesto, para cada una de las fases, son los siguientes:

- *Fase 1, Kioskos: 186.857,81 € (IVA incluido)*
- *Fase 2, Marquesina: 494.621,61 € (IVA incluido)*
- *Fase 3, Armarios: 174.676,33 € (IVA incluido)*

De los datos que se disponen corresponde a abonar a la concesionaria los importes de las fases 1 y 3, siendo de abono por parte del ayuntamiento únicamente la fase 2 "marquesina".

En lo que respecta al estado de la ejecución de las obras, estas no se han iniciado. Únicamente, se han realizado trabajos de protección de las pilastras de la fachada y los capiteles, con el objeto de evitar su deterioro y posibles caídas de materiales a la vía pública.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

De acuerdo con los datos anteriores, los plazos estimados de obra por la concesionaria para ejecutar las obras acordadas con el ayuntamiento serían los siguientes

OBRAS A EJECUTAR	***INICIO***	***PLAZO PREVISTO***	
Derribos y refuerzos estructurales	*14/05/2021*	*3 meses*	*No finalizada*
Fase 1.1. Envolvente exterior	*24/08/2021*	*6 meses*	*No finalizada*
Fase 1.2. Envolvente interior y elementos comunes	*22/12/2021*	*15 meses*	*No finalizada*
Fase 2. Habilitación de mercado:	*-*	*6 meses*	*No iniciada*
Fase 3. Habilitación fundación	*-*	*-*	*No iniciada*
Proyecto de Urbanización Complementaria de La Bretxa	*-*	*4 meses*	*No iniciada*

De acuerdo con el cuadro anterior, se constata que todas las obras iniciadas (Derribos, fases 1.1 y 1.2) deberían estar terminadas. Concretamente, el retraso de la fase 1.2 "Envolvente interior y elementos comunes", cuya fecha de finalización se estimó para el 22/03/2023, conlleva que algunos de los trabajos no ejecutados afecten al normal funcionamiento de los elementos e instalaciones comunes de los usos a los que se destina el edificio (conexión de las instalaciones de protección contra incendios, cierre de huecos en forjados, ejecución de escaleras comunes, instalar ascensores, etc.).

Por otro lado, se estima que el plazo necesario para acometer las obras que restan por ejecutar sería de aproximadamente 18 meses. En este plazo, se ha considerado que se mantiene, en todo momento, la actividad del mercado actual y de LIDL, por lo que resulta necesario realizar los traslados de estos servicios durante el periodo de obra.

El pliego de condiciones económico administrativas que rige la concesión demanial para la utilización privativa por parte de FOMENTO de la explotación y gestión del mercado de la Bretxa establece en su apartado 5 "Obligaciones de Fomento de San Sebastián" ejecutar el acondicionamiento y la apertura del túnel de comunicación con el parking.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato lo constituyen la prestación de los servicios de redacción del

proyecto y dirección de obra de la habilitación del Mercado Tradicional y obras de terminación del edificio Pescadería.

El Código CPV del contrato es el siguiente:

71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación.

Los servicios objeto del contrato se desarrollarán en dos fases:

FASE 1. REDACCIÓN PROYECTO

Constituye el objeto del presente contrato a ejecutar en Fase 1, la preparación de la documentación técnica necesaria para licitar las obras de terminación del edificio Pescadería, así como todas las instalaciones comunes, teniendo en cuenta la documentación que se incluye en el anexo nº 1:

1. Proyecto Básico de Rehabilitación de Edificio de usos mixtos. Plaza de la Bretxa, edificio Mercado de la Bretxa, edificio Pescadería de la Bretxa y calles adyacentes, (noviembre 2018).
2. Licencia para Rehabilitación y Reforma integral Plza Bretxa, Edificio Pescadería y Mercado Bretxa, (OM-2018-00157, 24 de mayo de 2019).
3. Modificación Puntual del Proyecto Básico de Rehabilitación de Edificios y Usos mixtos del ámbito de la Bretxa, relativa al tratamiento de las carpinterías exteriores y cubierta, (24 de mayo de 2021).
4. Proyecto de Ejecución Fase 1.1. Fachadas y cubierta del edificio de Pescadería, (julio 2021).
5. Proyecto de Ejecución Fase 1.2. Acondicionamiento interior de los elementos comunes del edificio Pescadería, (septiembre 2021)
6. Proyecto de Habilitación de Mercado en Edificio Pescadería Fase 2, La Bretxa, Donostia, (febrero 2022).
7. Proyecto Fin de Obra Parcial de Fase 1.1 Fachada y Cubierta del Edificio Pescaderia, la Bretxa, Donostia, (julio 2023).
8. Proyecto parcial de fin de obra. Proyecto de Acondicionamiento Interior de los Elementos Comunes del Edificio Pescadería Fase 1.2, la Bretxa, Donostia, (julio 2023).
9. Licencias de Actividad, Fin de Obra de Locales:
    h. Licencia De Actividad Parcial Fase 1.2 Pescadería.
    i. Licencia De Actividad Ambulatorio Pescadería.
    j. Licencia De Actividad Pistas Pescadería.

La documentación recogida en el Anexo nº 1 se entiende suficiente para que las empresas licitadoras puedan realizar su oferta. No obstante, una vez adjudicado el

contrato, la empresa adjudicataria deberá verificar el estado de la ejecución recogida en los documentos fin de obra y contrastar con FOMENTO la posible actualización de algunas de las necesidades establecidas en la documentación entregada. Asimismo, deberá definir e incorporar en detalle el equipamiento de todos los puestos que componen el proyecto del Mercado Tradicional para, con todo ello, poder realizar la correcta ejecución de la Fase 1 Redacción de Proyecto.

Igualmente quedará incluida en el objeto del contrato además de la elaboración de la documentación en todos los formatos indicados en el apartado "*FORMATOS DE LA DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR"*, su presentación y seguimiento ante cualesquiera órganos competentes para la obtención de los permisos necesarios de cualquier organismo y/o compañías suministradoras en relación con el proyecto de referencia.

FASE 2. DIRECCIÓN DE OBRA

Constituye el objeto del presente contrato a ejecutar en Fase 2 el servicio de Dirección Facultativa de las obras previstas en la "Habilitación del Mercado Tradicional y obras de terminación del edificio Pescadería en Bretxa".

La Dirección Facultativa de la Obra deberá desarrollar las funciones y cometidos recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, siendo las principales tareas:

- Obligaciones de carácter general
- Planificación de la obra
- Control de la ejecución de la obra
- Control de la calidad de la obra
- Control presupuestario de la obra
- Documentación Fin de obra y Proyectos de Actividad

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

3.1. PROYECTO DE EJECUCIÓN

El contrato conlleva la redacción de un Proyecto de Ejecución. Dicho documento debe incluir la siguiente documentación:

3.1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 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.

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

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

- 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 de la totalidad de la zona de actuación, volumen, superficies.

- Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), en su caso, el sistema envolvente, el sistema de acabados y el de servicios.

- 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.

- Indicaciones, en su caso, en relación con las limitaciones de uso de la zona de actuación en su conjunto e instalaciones. Previsión de mantenimiento.

3.1.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación**,** en su caso.

- 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, climatización, protección contra incendios, pararrayos, 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 Estructural, Seguridad en caso de incendio, Seguridad de utilización y accesibilidad.

- 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).

El documento de Gestión de Residuos que se redacte deberá 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, así como el resto de condiciones recogidas en el requisito de gestión de residuos acorde con el principio DNSH.

3.1.3. 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**.**

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

- Plantas generales acotadas con indicación de escala**.**

- 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.

- 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

- 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.

3.2. DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA

La Dirección Facultativa de la Obra, sin perjuicio de las demás obligaciones y responsabilidades inherentes al encargo que se realiza en el presente contrato, y de acuerdo con la legislación vigente, se compromete durante la ejecución de la totalidad de las obras al cumplimiento de los siguientes aspectos.

3.2.1. OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL:

- Dirigir la ejecución de las obras recogidas en el Proyecto de Ejecución redactado, en atención al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Deberá controlar que la ejecución de las mismas se ajuste a las normas vigentes de carácter general, es decir, la Ley de Contratos del Sector Público y sus Reglamentos vigentes, así como las Directivas Europeas de obligado cumplimiento.

- Dirigir la ejecución de la obra de acuerdo con las exigencias y requisitos que deben cumplir la edificación, la urbanización y las instalaciones, en materia de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, accesibilidad, salubridad e higiene, protección del medio ambiente, ahorro de energía, instalaciones, seguridad y salud, gestión de residuos, suelos contaminados, control de calidad y otras de obligado cumplimiento.

- Comunicar a FOMENTO las actuaciones necesarias para la perfecta ejecución de las obras.

- Poner en conocimiento a FOMENTO, en el plazo más breve posible, las circunstancias que deban producir una actuación de la Administración -modificaciones de las obras, su paralización, el incumplimiento de la contrata, etc.-, y, en tanto, adoptar las disposiciones necesarias para impedir o aminorar los posibles daños a los intereses de la Administración, todo ello según establece la Ley de Contratos del Sector Público y su reglamento.

- Informar la necesidad de redactar Proyectos Modificados, motivados por incidencias en la obra. Estos documentos deberán ser aprobados por la Administración, previo informe de los servicios técnicos.

- Elaborar los Informes Técnicos que solicite los servicios técnicos de FOMENTO.

- Exigir el cumplimiento de las medidas necesarias de seguridad y salud en el trabajo, con arreglo al correspondiente estudio o plan de Seguridad y Salud, debiendo en ausencia del Coordinador de Seguridad en obra, y a través del libro de incidencias, dar las prescripciones adecuadas para asegurar dichas medidas.

- Prestar la Asistencia Técnica especializada en materia técnica, medioambiental, arqueológica, etc. que pudiera ser requerida durante la ejecución de la obra.

- Otras funciones inherentes a la titulación exigida a la Dirección Facultativa de la Obra, y que se establecen para la dirección técnica en la normativa vigente; excepto la dirección facultativa de las obras durante el periodo de garantía.

3.2.2. PLANIFICACIÓN DE LA OBRA

- Elaborar un Informe sobre el Plan de Obra que el Contratista adjudicatario de las obras presente.

- Este informe deberá ser presentado a los Servicios Técnicos de FOMENTO en el plazo de dos (2) semanas a contar desde la fecha de inicio de los trabajos. Si los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián lo juzgasen conveniente, el Adjudicatario elaborará programas de trabajo alternativos a los presentados por el Contratista.

- El plan de Obra se desglosará en unidades de obra con el objeto de poder precisar cualitativa y cuantitativamente la ejecución de las mismas.

- La Dirección Facultativa de la Obra deberá ajustar la planificación de la ejecución de la obra con desglose de diagramas parciales y corrección semanal indicando desviaciones (causas) y su grado de incidencia, igualmente propondrá las medidas correctoras necesarias.

- Redactar informes mensuales, que se presentarán en los cinco primeros días de cada mes, con la indicación expresa de los trabajos realizados, las incidencias reseñables, el resumen de las anotaciones en el libro de órdenes, así como valoración económica de la obra ejecutada en relación con el presupuesto aprobado y del cumplimiento de plan de obra.

- Comprobar el cumplimiento de las medidas de control de ejecución de las obras previamente al cierre de los tajos, para que de esta forma no se reciba u oculte un tajo inaceptable técnicamente.

- El seguimiento y control de la obra se justificará mediante documentación visual (videos, fotos, etc.)

3.2.3. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

- Realizar los replanteos iniciales y finales de la obra, así como las comprobaciones topográficas durante la ejecución de las mismas. Estos trabajos, al igual que todos los demás contemplados en este Pliego, se realizarán también para cada una de las posibles modificaciones u obras complementarias que puedan surgir.

- Elaborar y supervisar los planos de detalle de las obras, necesarios para el desarrollo del Proyecto Constructivo.

- Preparar y coordinar las reuniones de seguimiento de obra semanales y remitir el orden del día de las mismas con una antelación de 2 días.

- Redactar y elaborar las actas de cada una de las reuniones de obra, con la obligación de entregarlas, debidamente firmadas, a los servicios técnicos de FOMENTO para su conocimiento y archivo.

- Custodiar y hacer cumplir lo señalado en el Libro de Órdenes y Asistencias, el Libro de Incidencias en materia de Seguridad y Salud, así como el proyecto, sus anejos y modificaciones y, en su caso, otras autorizaciones administrativas.

- Elaborar el informe de vencimiento del plazo de garantía. En el caso de que dicho informe no fuera favorable, y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra, la Dirección Facultativa deberá dictar las oportunas instrucciones al contratista para la reparación de lo construido y fijar el plazo para ello, de acuerdo con lo indicado en el artículo 243.3 de la Ley de Contratos.

3.2.4. CONTROL DE LA CALIDAD DE LA OBRA

- Redactar el Plan de Control de Calidad en coordinación con el Laboratorio de Ensayos, que será remitido a la Administración para su conocimiento.

- Recabar la documentación de los materiales y sistemas previo a su puesta en obra; así como las instrucciones de uso y mantenimiento, y las garantías correspondientes cuando proceda.

- Controlar la recepción de productos y la ejecución de cada una de las unidades que componen la obra, verificando que los materiales y productos recepcionados en obra son conformes a lo establecido en el proyecto, sus anejos y modificaciones.

- Supervisar y realizar el seguimiento del Plan de Control de Calidad de la obra, en coordinación con el Laboratorio de Ensayos, adecuándolo al desarrollo real de la obra. En caso de que, por circunstancias justificadas, sea necesario modificar el Plan de Control de Calidad, deberán comunicarse oportunamente las causas que lo motivan y elaborarse un Plan sustitutivo.

- Supervisar la realización de las pruebas de equipos e instalaciones. Así como, realizar los informes finales para la legalización de todas las instalaciones por parte de la administración competente.

- Elaborar el Libro de Control de Calidad, que será remitido a la Administración.

- Depositar la documentación del control de la obra, junto con la documentación de fin de obra en la Administración.

3.2.5. CONTROL PRESUPUESTARIO DE LA OBRA

- Comprobación de mediciones reales en obra y preparación de las correspondientes certificaciones de la obra ejecutada mensualmente, así como la certificación final.

- Redactar la relación valorada sobre la base del resultado de la medición general y la correspondiente certificación de las obras ejecutadas, en el plazo máximo de un mes contado desde la recepción.

- Control económico de la obra con redacción de estimaciones de preliquidación en base a las variaciones que pudieran ir surgiendo, tanto en las mediciones de partidas de proyecto como en la necesidad de modificación de partidas.

- En el caso excepcional en el que los servicios técnicos de FOMENTO aceptaran la ejecución de alguna partida por administración, control de los recursos (horas de mano de obra, maquinaria y materiales) destinados a tal fin.

3.2.6. DOCUMENTACIÓN FIN DE OBRA

- Elaborar el Acta que deja constancia de la finalización de las obras y del correcto funcionamiento de las instalaciones.

- En caso de no encontrarse la obra en estado de ser recibida, se señalará mediante un informe los defectos observados y se detallará las actuaciones precisas para remediar aquellos.

- Redacción de la Certificación Final en los plazos señalados por la Administración.

- Redactar los informes pertinentes para justificar el cumplimiento de los aspectos señalados en los informes emitidos por los distintos departamentos municipales (Urbanismo, Actividades, Prevención y extinción de incendios, Medio Ambiente, Industria, Sanidad, etc.), así como por otros organismos públicos.

- Elaborar la documentación relativa al cumplimiento de las medidas correctoras impuestas en la licencia de actividad clasificada y tramitación del régimen de comunicación previa del inicio de la actividad.

- Elaborar la documentación de Fin de Obra (actas, certificaciones, aprobaciones, modificaciones, Libro de Órdenes y Asistencias, Libro de Control de Calidad, Certificado Fin de Obra, legalización de instalaciones, etc...)

- En lo que respecta a la documentación para la legalización de las instalaciones, se deberá presentar, en su caso, el proyecto técnico de cada una de las instalaciones ejecutadas. Junto con el proyecto se deberá adjuntar la siguiente documentación:

    - Certificado de Dirección de Obra de cada instalación
    - Acta o certificado de inspección inicial reglamentaria de cada instalación, emitida por un organismo de control acreditado (OCA).
    - Declaración Responsable para la puesta en servicio de cada instalación.

- Declaración de la titulación competente para la elaboración del proyecto técnico de cada instalación.
- Justificante del registro de la comunicación a la administración de la puesta en servicio de la instalación.

- En la documentación a incluir en el Proyecto técnico de cada instalación se deberán grafiar los trazados y elementos instalados, y anexar un listado exhaustivo de los equipos instalados con referencia expresa del fabricante, proveedor, contacto del instalador, así como las fichas técnicas de todos los materiales instalados.

- La documentación de Fin de Obra, incluyendo la relativa a la legalización de las instalaciones, se presentará en formato digital -archivos manipulables (dwg) y pdf.

- Elaborar el Libro del Edificio. Indicando la relación de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación, así como la relativa a la instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

3.2.7. LIMITACIÓN DE LOS TRABAJOS DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS

- La Dirección Facultativa de la Obra no tendrá capacidad para decidir en lo relativo a los temas que a continuación se indican, ya que su tramitación y aprobación será una competencia exclusiva de la Administración:

  - Modificación de soluciones constructivas y materiales
  - Aprobación de precios contradictorios de unidades de obra.
  - Las modificaciones que impliquen una variación de la medición de una determinada unidad.

- Asimismo, el Adjudicatario del presente Contrato no podrá aceptar encargo alguno remunerado, relacionado con las obras relativas al presente Pliego, sin la previa autorización por escrito de FOMENTO, quién podrá denegar cualquier solicitud cursada, siempre de forma motivada y suficientemente razonada

4. FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

La 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 Prescripciones 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 que FOMENTO designe, mientras se redacta el proyecto. El equipo adjudicatario debe contrastar las soluciones propuestas con el Servicio Técnico de FOMENTO, 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 FOMENTO 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. FORMATOS DE LA DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

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.

6. DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR LA DIRECCIÓN DEL TRABAJO.

FOMENTO facilitará los proyectos y la documentación técnica aprobada en relación con las obras acometidas en el mercado de La Bretxa.

San Sebastián, en la fecha de la firma



Ane Oyarbide Ochoa
Vicepresidenta
(por delegación de facultades del Consejo de Administración de fecha 17 de octubre de 2024)

www.fomentosansebastian.eus · 943 482 800 · fomentoss@donostia.eus