

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

REFORMA INTEGRAL DE VESTUARIOS DEL EDIFICIO EXTERIOR,
EN EL PUERTO DEPORTIVO DE HONDARRIBIA

2017_01

CONTRATO DE OBRA, Objeto:

***REFORMA INTEGRAL DE VESTUARIOS del edificio exterior,
en el Puerto Deportivo de HONDARRIBIA (Gipuzkoa).***

Procedimiento; Negociado sin publicidad.

Tramitación: ordinaria.

Codificación de la nomenclatura CPV correspondiente al objeto del contrato:

45220000-5 _ Obras de ingeniería y trabajos de construcción.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

INDICE

1.- Contenido del contrato.

- 1.1 Objeto del contrato
- 1.2 Descripción del estado actual.
- 1.3 Descripción de los trabajos a realizar.

2.- Condiciones de ejecución.

- 2.1. Condiciones generales.
- 2.2. Condiciones específicas.

3.- Documentación a aportar.

- 3.1. Oferta económica.
- 3.2. Garantía.
- 3.3. Póliza de responsabilidad civil.

4.- Plazo de ejecución.

5.- Precio.

6.- Garantía.

7.- Procedimiento para contratar.

I.- Contenido del contrato.

1.1. Objeto del contrato.

El contrato que en base al presente pliego se realice tendrá por objeto la ejecución de obras de:

REFORMA INTEGRAL DE VESTUARIOS del edificio exterior, en el Puerto Deportivo de HONDARRIBIA (Gip.).

EKP S.A. dispone en este puerto de dos edificios: uno exento e íntegramente ocupado por EKP, y otro a 34 m. de distancia, comúnmente denominado “**edificio de vestuarios**”, que forma parte de un pabellón a dos alturas y dividido en lotes, con diferentes usuarios y actividades relacionadas con la actividad acuática y el turismo.

Habría que decir que EKP dispone de VESTUARIOS PARA SUS CLIENTES EN AMBOS EDIFICIOS. De ahí la denominación del Estudio Técnico.

Y que los ubicados en el edificio exterior no han dispuesto de calefacción hasta el año pasado, razón por la que en invierno no se utilizaba para ducharse por parte de los clientes.

Ahora que ya dispone de calefacción y después de la reforma que aquí se describe, la Dirección de EKP se propone racionalizar los usos dentro del EDIFICIO de CAPITANÍA, lo que se describirá en otro estudio diferenciado de éste.

La dirección de EKP S.A. nos apunta como objetivo que la reforma atienda a los parámetros que empleamos en el Puerto de GETARIA, en lo que a calidad y buen mantenimiento de materiales se refiere, así como a la buena ventilación e iluminación.

1.2. Descripción del estado actual.

El edificio que ahora nos ocupa es de moderna construcción (poco más de 10 años). Está conformado por pilares y vigas de piezas prefabricadas de hormigón, con muros perimetrales de cierre de bloque de hormigón de 30 cm. de espesor, y de 20 cm. los que separan verticalmente las diferentes actividades o arrendatarios.

La cubierta es plana, y sólo alberga instalaciones de ventilación.

Las fachadas “ventiladas” están forradas con paneles de resina sintética de 65 cm. de altura y 8 mm. de espesor, colocados sobre rastreles de madera fijados sobre el enfoscado de mortero de cemento, SIN NINGÚN TIPO DE IMPERMEABILIZACIÓN entre el soporte y los paneles exteriores, por lo que se advierten numerosas manchas de humedad en el interior del pabellón, fundamentalmente en la Fachada Oeste.

El pasado año, EKP promovió la construcción de una entreplanta de hormigón apoyada sobre perfiles de acero laminado, sin afectar a la distribución y acabados de los vestuarios que se reformarán ahora, lo que redundará –entre otras cosas- en el mejor aislamiento de los vestuarios, que ya no “pierden el calor debido a la enorme altura interior del pabellón en cuestión: 7,15 m.

La instalación de un gran termo-acumulador de agua caliente en el “aseo accesible” hizo que el mismo se transformara en INACCESIBLE, al no poder inscribirse una circunferencia de 150 cm. de diámetro mínimo. Es la razón que nos lleva al cambio de emplazamiento del nuevo aseo adaptado.

Las instalaciones se consideran anticuadas. Amortizadas por el uso y por lo inapropiado del largo pasillo que sirve de acceso al vestuario femenino (9,91 m.), considerado por la Dirección de la sociedad como “*un punto negro en términos de las normas en favor de la igualdad*”, ya no se pueden consolidar por más tiempo.

EKP SA encargó a **Atebi Aparejadoreak** que realizara unas propuestas de redistribución interior que satisfagan el programa de necesidades que la Dirección ya venía barajando.

Las superficies actuales de cada uso se resumen en la siguiente tabla:

<i>USO ACTUAL</i>	<i>Sup. constr.</i>
ASEO ACCESIBLE	6,14 m ² .
LAVANDERÍA	6,30 m ² .
PASILLO	10,92 m ² .
VESTUARIO MASCULINO	32,32 m ² .
VESTUARIO FEMENINO	27,05 m ² .
SUMA SUP. CONSTRUÍDA	82,73 m².
PORCHE EXTERIOR ACCESO NORTE	+6,28 m ² .

1.3. Descripción de los trabajos a realizar.

Los trabajos a realizar quedan recogidos en el Estudio técnico (Memoria, planos y presupuesto detallado) que se acompaña como ANEXO, y forma parte de este pliego.

Título: **REFORMA INTEGRAL DE VESTUARIOS DEL EDIFICIO EXTERIOR, en el Puerto Deportivo de HONDARRIBIA (Gipuzkoa).**

Fase: Ejecución.

Emplazamiento: Dársena deportiva de HONDARRIBIA.

Autor: Atebi Aparejadoreak

- **DISTRIBUCIÓN. ACCESIBILIDAD.**

Se cambiará radicalmente la distribución actual.

Se mantienen los accesos a LAVANDERÍA y VESTUARIO ADAPTADO desde la fachada actual, si bien se invierte su emplazamiento actual, trasladando las lavadoras y secadora a la estancia donde se mantendrá la instalación de producción de A.C.S./CALEFACCIÓN.

Cobrará más importancia el aseo ADAPTADO. A ambas zonas se accederá desde el “porche”, al que se dotará de rampa con un 6% de pendiente.

Para evitar el largo pasillo actual, y la pérdida de superficie que supone, se proyecta acceder a los vestuarios generales desde la Fachada Oeste. Se practicará el necesario hueco de paso, en el muro de bloque de hormigón de 30 cm. de ancho, apoyado por un zócalo y/o viga riostra, cuya sección desconocemos (porque no ha sido posible hallar el proyecto constructivo en los archivos de EKP S.A.).

Desde un amplio distribuidor (accesible) se accede al vestuario FEMENINO (drcha..) y al MASCULINO (izqda.).

Al fondo del distribuidor, se ha proyectado un necesario CUARTO DE LIMPIEZA, provisto de vertedero de porcelana y grifo, para el cubo de fregar. Hay sitio para unas estanterías para almacenar un mínimo de consumibles: bobinas de papel, gel, detergentes, desinfectantes, etc.

Es también aquí donde se emplazará el CMP (Cuadro de Mando y Protección) eléctrico, a sólo dos metros de su ubicación actual.

Las superficies proyectadas para cada uso se resumen en la siguiente tabla:

<i>USO ACTUAL</i>	<i>Sup. constr.</i>
ASEO ACCESIBLE	8,95 m ² .
LAVANDERÍA	6,28 m ² .
DISTRIBUIDOR	6,80 m ² .
ALMACÉN_CUARTO DE LIMPIEZA	4,24 m ² .
VESTUARIO MASCULINO	26,76 m ² .
VESTUARIO FEMENINO	28,23 m ² .
SUMA SUP. CONSTRUÍDA	81,26 m².
PORCHE EXTERIOR ACCESO NORTE	+6,92 m ² .

- **FACHADAS.**

Las dos fachadas que nos competen se componen de bloques de hormigón de 30 cm. de espesor, raseados por ambas caras. Por la exterior está cubiertos por paneles de resina de 8 mm. y 65 cm. de altura, fijados sobre rastrel de madera. Pero no disponen de ningún tipo de impermeabilización.

Con la actuación que se proyecta en la fachada Oeste, es el momento de acometer este tema: tras desmontar todos los paneles, se propone sustituir el enrastrelado vertical actual por uno doble, que permita fijar entre ambos la lámina impermeabilizante (y transpirable) que se propone instalar.

Las dos puertas de acero que actualmente sirven de acceso al vestuario adaptado y a la lavandería no son aprovechables: actualmente ya rozan con el marco y –además- se va a elevar la rasante del porche de acceso.

Se proyectan puertas de aluminio anodizado natural, con zócalo ciego y mitad superior acristalada. Con vidrio de seguridad transparente en el caso de la LAVANDERÍA, y doble (térmico) y de seguridad, con butiral translúcido, en el caso del VESTUARIO ADAPTADO, al igual de la ventana que sustituirá a la actual puerta de acceso al pasillo, que desaparece.

Las ventanas del mismo material: transparentes las que van sobre los lavabos, y translúcida la de los inodoros del vestuario masculino.

- **DIVISIONES INTERIORES.**

El hecho de acceder desde la fachada Oeste, implica que habrá una diferencia de 32 cm. desde la actual rasante general de los aseos a la nueva, debido al 1,81% de pendiente de la urbanización exterior asfaltada.

Resolveremos tal diferencia mediante la construcción de un “forjado sanitario”, ventilado en los vestuarios generales.

Para las divisiones interiores se proyectan tabiques autoportantes hidrófugos de 100 mm.

Con alma rellena de material aislante panel rígido de lana de roca no revestido de 70 mm. de espesor, sólo en los tabiques que separen vestuarios de zonas frías.

Los tabiques serán de suelo a techo, excepto en los divisorios entre zonas de lavabo y vestuario, que llegarán hasta dos metros de altura, dejando el resto libre, a los efectos de conseguir la deseada transmisión de luz natural y ventilación hasta las zonas más alejadas de la fachada Oeste.

- **TECHOS.**

Se proyectan techos desmontables en paños múltiples de 60 cm., construyendo cenefas y vigas a dos caras en los encuentros con paramentos verticales. Con placas de 60x60x1,5 cm., de lana de roca (absorción acústica), revestidos con vinilo blanco en su cara vista, y velo de vidrio natural en la cara oculta, con una resistencia a la humedad del 100%.

Este tipo de placa, junto con el tipo de luminaria LED de difusor blanco ofrecerá un “todo continuo” con aspecto luminoso y limpio, que es lo que se pretende en unos vestuarios públicos y “mucho trote”.

Los perfiles laminados que soportan la entreplanta serán salvados por cajones o falsas vigas, garantizando –en cualquier caso- que la altura libre general de los vestuarios no sea menor que 2,60 m. (teniendo en cuenta los 32 cm. que alzamos la rasante del suelo). Actualmente es de 2,73 cm.

- **REVESTIMIENTOS.**

Visto que los revestimientos implantados en la Capitanía de Getaria son del gusto de la empresa y de los usuarios, y comprobada con la práctica su durabilidad y fácil limpieza, se propone mantener el mismo tipo de baldosa y azulejo, así como el tipo de mampara fenólica, etc.

- **INSTALACIONES.**

ELECTRICIDAD.- Se procurará aprovechar el cuadro eléctrico actual, así como la línea de enlace. Luminarias nuevas con tecnología LED, excepto en las cabinas de inodoros y espacios residuales o de apoyo, donde se aprovecharán los “aros” de bajo consumo existentes.

Toda la instalación será nueva, por lo que se exigirá Certificado final de Baja Tensión expedido por Instalador Autorizado, con el correspondiente sello de la Delegación de Industria.

Se evitará la instalación de interruptores en lo posible, instalando detectores de presencia, con luxómetro que garantice el necesario ahorro de energía.

A.C.S.-

Se proyecta la instalación de:

- 12 duchas: 1 ducha en el aseo adaptado, 6 en el vestuario masculino y 5 en el femenino, con agua fría y caliente, con grifería monomando empotrable;
- 1 vertedero en cuarto de limpieza, con AF/ACS
- 5 inodoros: 1 adaptado, 2 en vestuario masculino y 2 en vestuario femenino;
- 1 urinario mural, sólo AF.

CALEFACCIÓN.-

Se mejorará la que se habilitó el pasado año (por techo, por lo que requiere purgas continuadas). Esta vez las tuberías irán empotradas en la solera, de cobre, con calorifugadas con coquilla de caucho de 9 mm. de espesor.

Se reaprovecharán los radiadores modulares, reinstalánodolos según plano. Por descontado, se mantienen en su ubicación actual la caldera y termo-acumulador, en perfecto estado de uso.

RENOVACIÓN DE AIRE, natural y mecánica.-

La renovación actual adolece de entradas de aire, y de sección de salida hasta cubierta.

Se proyecta ventilar por separado y a fachada norte, los volúmenes correspondientes a lavandería (más las cabinas de inodoros del vestuario masculino) y el aseo adaptado. De esta forma, reducimos el volumen de aire a extraer a través del conducto de chapa de 35x25 cm. existente.

Se prescindirá del motor en cubierta plana (más de 10 años y difícil acceso), que será sustituido por 4 ventiladores menores y silenciosos a instalar en cada una de las CUATRO ZONAS que se distinguirán por sus frecuencias de uso. Se introducirán sondas humidostato en las dos zonas de ducha, que pondrán en marcha el motor de cada zona en función del uso de la misma.

El aporte de aire limpio del exterior se realizará a través del hueco de 3 cm. bajo la puerta general de acceso, además de la rejilla que se instalará sobre la misma, y que distribuirá por depresión el aire hasta el fondo de ambas zonas de ducha, a través de conducto y rejillas que se instalarán en la zona alta de los tabiques.

- **ACCESO EXTERIOR.**

Para garantizar el buen acceso a los vestuarios desde el extremo noroeste (hacia el muelle), se prevé la instalación de vallas metálicas empotradas en el pavimento, que impidan que las motos aparquen contra la fachada, al menos en un ancho de 120 cm.

No se contempla en este estudio el repintado de las marcas viales existente en dicho aparcamiento, quedando por definir esta cuestión.

2.- Condiciones de ejecución.

2.1. Condiciones generales.

- 1.- Los trabajos a realizar serán llevados a cabo por personal debidamente cualificado para ello, se ejecutarán esmeradamente con arreglo a las buenas prácticas de la construcción y cumpliendo las instrucciones de la dirección facultativa designada al efecto por la Dirección de **EKP S.A.**
- 2.- El adjudicatario designará un interlocutor válido que ostentará la representación de la empresa, así como un responsable (jefe de obra) que estará al frente de los operarios y que deberá estar cualificado para llevar la gestión directa y la coordinación de los trabajos.
- 3.- La empresa adjudicataria será responsable del cumplimiento de la normativa estatal, autonómica y local que le sea de aplicación.

2.2. Condiciones específicas.

- 1.- La documentación básica del estado actual como de los servicios existentes queda recogida en el ANEXO que se acompaña y tiene carácter informativo, por lo que todas las cotas y trazados de servicios se comprobarán en obra. En este Pliego las especificaciones literales prevalecen sobre las gráficas y en los planos, en su caso, la cota prevalece sobre la medida a escala.
- 2.- A continuación se definen los criterios sobre el idioma de comunicación que se deben cumplir:

Los rótulos, avisos, señalizaciones y resto de comunicaciones de carácter general se harán mediante un pictograma, acompañado de un mensaje explicativo en euskera. Si no resulta posible hacerlo mediante un pictograma, se harán en euskera cuando se trate de mensajes conocidos y comprensibles.

Si los dos casos anteriores no son posibles, se harán de forma bilingüe, dando prioridad al euskera, previa conformidad de la administración.
- 3.- Serán de cuenta y responsabilidad del contratista la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones sean precisas para la correcta ejecución de las obras, debiendo atender a su cargo los consiguientes condicionados y prescripciones de los organismos competentes. Cuando se exijan tasas, fianzas u otros gastos por dichos permisos, licencias o autorizaciones, su abono o depósito será también a cargo del contratista.
- 4.- Las especificaciones referentes a las condiciones técnicas de los materiales, el control y manipulación de los mismos, así como los criterios de medición, etc. quedan recogidos en el ANEXO.

3.- Documentación a aportar.

3.1. Oferta económica.

Se definirá la oferta económica que realiza la empresa para la ejecución de los trabajos señalados en el **documento técnico ANEXO**, según desglose del documento MEDICIONES Y PRESUPUESTOS del citado.

La oferta se presentará según los precios descompuestos, las partidas, los subcapítulos y capítulos que se establecen en el citado documento; asimismo, la hoja resumen del presupuesto presentado, tendrá correspondencia con la hoja resumen del documento MEDICIONES Y PRESUPUESTOS del citado proyecto.

3.2. Garantía.

La que fije la Ley.

3.3. Póliza de responsabilidad civil.

Se aportará póliza de responsabilidad civil del ofertante con el importe que cubre la misma y justificando su vigencia, o compromiso de suscribirla en caso de ser adjudicatario y mantenerla hasta el vencimiento del plazo de garantía.

4.- Plazo de ejecución.

El plazo total de ejecución de las obras objeto de la presente contratación será de **NUEVE SEMANAS**, contados a partir del día siguiente al de la firma del acta de comprobación del replanteo, que deberá ser ajustado al plazo ofertado en el plan de tiempos a presentar por la empresa según se indica en el punto 3.2. de este Pliego de Condiciones Técnicas.

CRONOGRAMA ORIENTATIVO DE LOS TRABAJOS PROPUESTOS.

ACTIVIDAD / LOCALIZACIÓN	DURACIÓN ESTIMADA EN SEMANAS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
DEMOLICIONES										
NUEVOS HUECOS FACHADA										
INST. SOTERRADAS, RECRECIDO DE SUELOS TABIQUERÍA										
INSTAL_01: FONT., ELECTR., EXTRACCIÓN AIRE										
ALUMINIO: VENTANAS, PUERTAS										
FACHADA VENTILADA										
REVESTIMIENTOS VERTICALES Y TECHOS										
INSTAL_02: LUMINARIAS, MECANISMOS, SANITARIOS										
REVESTIMIENTOS SUELOS Y MAMPARA FENÓLICOS										
PINTURA, SEÑALIZACIÓN, barreras exteriores										
REMATES, MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y LIMPIEZA										

5.- Precio.

El PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, según desglose del presupuesto recogido en el documento técnico ANEXO, asciende a la Base Imponible a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS** (164.642,25 €.), más **treinta y cuatro mil quinientos setenta y cuatro euros con ochenta y siete céntimos** de IVA, lo que hace un total de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS Y DOCE céntimos** (199.217,12 €.).

Cada licitador ofertará el precio para la ejecución de la obra definido en dicho ANEXO.

A la hora de efectuar la oferta, el licitador tan solo podrá modificar los precios unitarios, no podrá modificar las mediciones del proyecto y se respetarán las del proyecto de obras. De esta manera, todas las ofertas serán comparables. En cualquier caso, si se detectarán deficiencias en las mediciones o precios, se podrán señalar cuales son en este documento, a modo de apercebimiento, pero nunca utilizar para la oferta que realice la empresa licitadora.

Si los licitadores proponen cambios o mejoras, estas se analizarán y valoraran en el apartado b.-) PROPUESTA TECNICA. Los cambios o propuestas no se reflejarán en el precio ofertado para la ejecución de la obra.

El pago de las obras ejecutadas se realizará mediante certificaciones mensuales expedidas por la asistencia técnica de la misma y posterior aprobación de **EKP S.A.**

6. Garantía.

La duración del plazo de garantía será como mínimo de **UN AÑO**, o el ofertado por el adjudicatario, a partir de la fecha de recepción provisional de la obra. Al término de dicho plazo, el Contratista solicitará al Promotor la devolución del aval depositado, lo cual se hará efectivo una vez revisado y comprobado el buen estado de la obra ejecutada.

7. Procedimiento para contratar.

Los criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del contrato relacionados por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuye son los siguientes:

- a) Oferta económica más ventajosa "a la baja": **100% ptos.**

Vitoria-Gasteiz, 25 de Enero de 2017

Euskadiko Kirol Portuak S.A.