



## PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS PARA LA REFORMA DEL EDIFICIO BENGOLARRA DEL AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA



### ANTECEDENTES

---

Se ha redactado recientemente un anteproyecto, que se ha utilizado para solicitar subvención para la convocatoria 2020-2021, del Plan Foral de Obras y Servicios de la Diputación Foral de Álava, y para solicitar la Autorización de obras y actuaciones en Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a través de la Agencia Vasca del Agua.

Además, ha servido como un trabajo previo al presente concurso de ideas, formalizando en una propuesta inicial, las necesidades y usos del edificio, que previamente se definieron mediante un proceso participativo, y que ha permitido analizar su viabilidad económica y arquitectónica.

Ahora, el Ayuntamiento de Zigoitia, plantea un concurso de ideas con el fin de contratar el equipo redactor y director de las obras de reforma.



## **ORGANISMO CONVOCANTE**

---

Ayuntamiento del Municipio de Zigoitia.

## **FINALIDAD DEL CONCURSO**

---

El objetivo del concurso es la definición conceptual, arquitectónica y de programa del edificio Bengolarra, así como su integración con el entorno.

Se elegirá aquel diseño que, a criterio del Jurado, resuelva de mejor modo los requerimientos funcionales, representativos, estéticos, de relación con el entorno urbano y presupuestarios.

## **DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO**

---

El edificio a reformar es el Edificio Bengolarra que se encuentra en la calle Bengolarra, al sur del Parque Bengolarra de la localidad de Gopegi, dentro del Término Municipal de Zigoitia.

Se encuentra en la parcela catastral nº 2037 del polígono nº 2 de Zigoitia, denominado como edificio nº 1, al sur-oeste del pueblo de Gopegi.

Al norte se encuentra el parque Bengolarra y más lejana, la escuela.

A 48 m al este, discurre la carretera principal del municipio A-3608 (Gorbea Etorbidea).

Al oeste, se ubica el frontón y la bolera municipal, y detrás el río Zubialde.

Al sur, las piscinas estivales municipales a las que da servicio el edificio.

El Parque Bengolarra, desde el punto de vista urbanístico es un eje de servicios, que discurre paralelo al río, y que posee de norte a sur la mayor parte de los equipamientos municipales como son; la escuela de música, el centro de salud, la guardería infantil, la escuela, las instalaciones municipales deportivas, la casa consistorial, el centro sociocultural, y el centro rural de atención diurna.

La localidad de Gopegi se encuentra completamente anexa a la de Ondategi, creando un núcleo común de edificaciones, aunque los límites de jurisdicción de cada localidad atraviesen de este a oeste el Parque Bengolarra.

## **DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

---

La construcción inicial del edificio, que data aproximadamente del año 1950, constaba del edificio actual y una nave adosada al nor-oeste. Todo ello con destino a comedor y residencia del alumnado de la escuela construida al sur, todo a cargo de D. Lázaro Ramírez Escudero.



En 1987, se demuele la zona adosada al nor-oeste, se conforma la fachada afectada, se construye la piscina descubierta y se acondiciona parte de la planta baja para vestuarios y bar. Además se sustituye la estructura de madera de la cubierta por cerchas metálicas. Se sustituyen parte de los forjados de madera por otros de hormigón. Se ejecuta el vallado de la zona de piscina, se pavimentan las aceras perimetrales y se crea un jardín de césped.

El año siguiente, se reforma el bar, se crea una cocina y un comedor, y se distribuyen las plantas, puesto que han quedado sin distribución en la fase anterior, para obtener una sala polivalente, una biblioteca y una vivienda.

Actualmente se utiliza principalmente como bar-restaurante, vestuarios de las piscinas, frontón y actividades deportivas, aseo del parque, vivienda de emergencia social y varias salas multiusos.

Es un edificio aislado, compuesto por; una zona de planta rectangular (aproximadamente 22,76 m x 8 m) que consta de planta baja y primera, una zona de planta cuadrada (aproximadamente 10 m x 10 m) que consta de planta baja, primera y segunda, y una zona de planta semioctagonol que consta únicamente de planta baja.

La estructura vertical se compone de muros de carga, y tres pilares metálicos en una de las plantas.

La estructura horizontal dependiendo de su ubicación, es de madera, hormigón y acero, o combinación de varios de estos materiales.

Actualmente, el suelo acabado de la planta baja se encuentra a aproximadamente entre 20 y 30 cm sobre el nivel de la acera perimetral.

Por otra parte, se encuentra calificado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como equipamiento comunitario del Sistema General, con uso principal deportivo.



## **OBJETIVOS Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

---

Se considera necesario abordar las obras de renovación del edificio de Bengolarra con objeto de ampliar la zona de vestuarios, reformar el bar de las piscinas, construir dos salas polivalentes, eliminar barreras arquitectónicas y cumplir con la normativa vigente de ahorro energético.

La ampliación de los vestuarios viene principalmente motivada por los requerimientos establecidos en la Decreto 32/2003, de 18 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo.

El bar restaurante se reforma con objeto de adaptarlo a los condicionantes sanitarios vigentes (no cuenta con vestuarios para el personal, ni almacén, ni una cocina con dimensiones suficientes, entre otros), y a los requisitos de protección contra incendios vigentes (CTE-DB-SI).

Asimismo, se considera necesario construir dos salas polivalentes de más de 100 metros cuadrados para atender a diversos usos.

En todo caso, la obra es necesaria para adaptar el equipamiento público a la normativa de accesibilidad: Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad, el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y el Código Técnico de la Edificación- Documento Básico de Seguridad de la Utilización y Accesibilidad.

También la obra tiene por objetivo conseguir cumplir con el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de Edificación y la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

Por último se incluirá un análisis desde la perspectiva de género.

Se considera que el programa de necesidades requerido es aproximadamente el recogido en el ya citado anteproyecto, consistiendo principalmente en la creación de unos vestuarios y un bar restaurante nuevos y dos salas polivalentes, aunque con las siguientes apreciaciones:

- Para que el uso de vivienda de emergencia social, no perjudique o condicione el resto de usos, o encarezca substancialmente el proyecto, se podrá eliminar el citado uso de vivienda, y sustituirlo por usos polivalentes. Para ello se podrá modificar la planta segunda, así como utilizar para otros usos, modificar o eliminar la escalera existente, y que sirve de acceso a la citada vivienda.
- Se deberá incluir un aseo accesible, para las personas usuarias del parque Bengolarra, distinto de los vinculados al bar-restaurante.
- Se deberá incluir un aseo accesible, en planta primera, para las personas usuarias de esa planta.
- Se deberá incluir un/os espacio/s para las instalaciones necesarias.

En relación con el anteproyecto, a priori, se considera que es necesario mejorar o modificar los siguientes aspectos:

- Se incluirán dos salas polivalentes con una superficie mínima aproximada de 100 metros cuadrados cada una.
- El bar-restaurante además de abrirse al sur, relacionándose con las piscinas, debería abrirse también al nor-oeste, aumentando su relación con el parque, y con la terraza situada al norte del actual edificio.



- La zona de bar debe ser mayor.
- Deberá cumplirse la normativa vigente de accesibilidad (Ley 20/1997, de 4 de diciembre, el Decreto 68/2000 de 11 de abril, y el Código Técnico de la Edificación- Documento Básico de Seguridad de la Utilización y Accesibilidad), incluyendo la doble transferencia de los inodoros.
- Deberá incluirse un torno con lector de tarjetas, de acceso a la zona de piscinas.

El bar restaurante estará en servicio todo el año, mientras que las piscinas únicamente en verano. En la zona de piscinas habrá una terraza con servicio de bar.

Cabe señalar también que las cubiertas, o parte de ellas, podrán ser planas, o inclinadas. Si se propone una terraza como techo del bar-restaurante, se podrá añadir una escalera interior o exterior.

Se incluirán un entorno y unos accesos seguros, bien iluminados y sin zonas ocultas, que eviten la sensación de miedo o vulnerabilidad a las personas usuarias.

Se señalarán todos los árboles que deben ser talados o son afectados por el proyecto.

Por último, hay que recalcar que cualquier aspecto del anteproyecto es susceptible de modificación y mejora.

## **VISITA AL EDIFICIO**

---

Se realizará una visita programada al edificio, con las personas que concursen que lo deseen, acompañadas del arquitecto municipal u otra persona que le sustituya.

## **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

---

Se pondrá a disposición de los y las concursantes la siguiente documentación:

- Anteproyecto de ampliación de vestuarios, reforma de bar de piscina, construcción de sala polivalente y eliminación de barreras arquitectónicas del edificio Bengolarra, redactado en mayo de 2019.
- Estado actual del edificio.
- Levantamiento topográfico del parque Bengolarra.
- Plano y ordenanza del suelo dotacional (con el texto refundido de la 2ª modificación puntual) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia.
- Fotografías del edificio y su entorno.



## OBJETO DEL CONTRATO

---

El objeto del contrato consistirá en:

- Redacción del Proyecto Básico.
- Redacción del Proyecto de Ejecución:
  - Memoria.
  - Planos.
  - Pliego de condiciones.
  - Mediciones y presupuesto.
  - Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
- Plan de control de calidad.
- Estudio de seguridad y salud.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
- Certificado de eficiencia energética del proyecto.
- Proyectos parciales de las instalaciones.
- Dirección de obra de arquitecto superior.
- Certificado de eficiencia energética de obra terminada.

Los trabajos descritos para la redacción de proyecto comprenderán toda la documentación necesaria para proponer el correspondiente concurso público para la ejecución de las obras, así como para solicitar cuantos permisos y autorizaciones sean necesarios para la ejecución de las obras y su utilización.

## HONORARIOS

---

En función del presupuesto de ejecución material y superficie estimados (640.000 € y 990 m<sup>2</sup>c), y teniendo en cuenta la modulación de porcentajes y el concepto de reforma, se han calculado los siguientes honorarios facultativos, según los baremos orientativos de honorarios profesionales del COAVN:

Proyecto básico	25.600 €
Proyecto de ejecución	19.200 €
Resto de conceptos	6.000 €



Dirección de obra (arquitecto)	19.200 €
Total sin IVA	70.000 €
21% IVA	14.700 €
Total con IVA	84.700 €

## DISPOSICIÓN FINAL

Los aspectos no previstos o regulados en las presentes bases, así como la interpretación de los mismos en caso de dudas o de otras cuestiones suscitadas de resultados de este concurso, serán resueltos exclusivamente por el Jurado, gozando sus acuerdos de la presunción de interpretación auténtica de las presentes bases.

En Ondategi, a 27 de noviembre de 2019.

EL ALCALDE,

Fdo.: Javier Gorbeña García.

