

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

ÍNDICE

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN	2
II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR	2
II.01.- Fase 1ª; Redacción de Proyecto Técnico y Otros Documentos	2
A. ALCANCE Y DOCUMENTACIÓN	2
B. MEJORAS Y SOBREPRESTACIONES OFERTADAS POR EL LICITADOR.....	3
C. CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	4
D. PLAZOS DE ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....	4
II.02.- Fases 2ª y 3ª; Dirección e Inspección y Certificación de las Obras y su periodo de Garantía.....	4
A. ALCANCE DE LA DIRECCION FACULTATIVA DE LAS OBRAS	4
B. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DIRECCIÓN Y PROGRAMA DE LOS TRABAJOS.....	4
C. ACTIVIDADES Y TRABAJOS FACULTATIVOS DE DIRECCIÓN.....	5
D. DOCUMENTACIÓN A GENERAR EN LA FASE DE DIRECCIÓN	9
III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS	10
IV.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA LICITACIÓN.....	10
V.- CUESTIONES RELATIVAS A LOS TRABAJOS FACULTATIVOS	10
VI.- CONDICIONES ESPECIALES AL OBJETO DE REDUCIR FUTUROS DEFECTOS	14
VII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.....	15
VIII.- OBJETIVOS GENERALES DE LAS PROMOCIONES Y PROYECTOS	16
ANEXO I. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL ÁMBITO "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.....	18
Objetivos Generales- mejoras	18
Condiciones particulares del programa (anejos y elementos comunes).....	19
Condiciones particulares del programa (viviendas)	19
Otros	20
ANEXO II. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-2: (B-47) 54 Y 90 VPO, EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO.....	21
Presupuesto y costes máximos de la licitación	26
Documentación.....	26
ANEXO III. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO.....	27
Presupuesto y costes máximos de la licitación	32
Documentación.....	33

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Son objeto de contratación los trabajos de Redacción del Proyecto de Ejecución y de Dirección e Inspección, Certificación de las obras, así como seguimiento durante el periodo de Garantía, de las obras de edificación y de urbanización de la siguiente promoción:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR

El alcance de los Trabajos Facultativos se distribuirá en las siguientes fases:

1ª Fase: la correspondiente a la redacción de Proyecto.

2ª Fase: la correspondiente a la dirección de Obra.

3ª Fase: la correspondiente a la fase de Garantía.

II.01.- Fase 1ª; Redacción de Proyecto Técnico y Otros Documentos

A. ALCANCE Y DOCUMENTACIÓN

- El alcance de los trabajos a contratar será:
 - i. Estudio Topográfico.
 - ii. Estudio Geotécnico.
 - iii. Actualización o Modificación Proyecto/-s Básico/-s de Edificación y Urbanización Vinculada (en documentos diferenciados por cada expediente de Calificación de VPO, incluso anexos)
 - iv. Proyecto de Ejecución de las obras de edificación y urbanización (incluso anexos), incluyendo:
 - Proyecto de Ejecución completo (viviendas, anejos y urbanización).
 - Proyectos específicos de Desarrollo de las Instalaciones.
 - Proyecto de Actividad de Garajes.
 - Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.
 - Proyecto de Actividad de Centro de Transformación (en su caso).
 - Proyecto de Incendios.
 - Programa de Control de Calidad.
 - Programa de Actuación Medioambiental (PAMA).
 - Certificación energética.
 - Plan de Gestión de residuos.
 - otros documentos complementarios que puedan ser requeridos normativa o administrativamente.
 - v. Elaboración de Fichas Individualizadas y Memoria de Calidades de cada vivienda para la comercialización y escrituración, verificando los siguientes criterios:

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Se elaborarán para cada elemento de la promoción (vivienda, local y garaje no vinculado) conforme a las pautas o criterios particulares a definir por VISESA para su entrega a Alokabide
 - En cada ficha se recogerán los datos propios de la Calificación Provisional de VPO, así como la distribución e instalaciones propias de la vivienda.
 - Serán elaboradas por el Equipo Facultativo y deberán entregarse a VISESA en el Final de las Obras.
- vi. Infografías con, al menos, cinco vistas diferenciadas de la promoción y una integración aérea con el entorno.
- vii. Valoración ambiental de la promoción, en cada fase de desarrollo (proyecto, ejecución y obra ejecutada) acorde a la [Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco](#) - Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco e la propuesta de promoción.
- viii. Seguridad y Salud: El proyectista y redactor del proyecto, integrará en el equipo de trabajo al coordinador de Seguridad y Salud designado por Visesa, con el objeto de integrar la prevención desde el inicio de desarrollo de proyecto. A tal fin, se coordinarán y reunirán garantizando que el trabajo realizado cumple con los principios generales de seguridad aplicables al proyecto de obra, indicados en el artículo 8 del Real Decreto 1627/97.

Con el objeto de garantizar que el estudio de seguridad y salud sea coherente con el contenido del proyecto y pueda recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra, el proyectista redactará el documento "Consideraciones e indicaciones preventivas específicas al proyecto", detallando características propias del proyecto que deban ser tenidas en cuenta por el Coordinador de seguridad y salud en la redacción del estudio de seguridad y salud.

- A mayores de lo previsto en los referidos anexos, es obligación del adjudicatario la elaboración, en cualquiera de las fases del trabajo, de cuantos detalles e informes sean precisos para la adecuada comprensión y resolución de las distintas unidades de obra y su ejecución y mantenimiento futuro.
- En el mismo sentido, deberá editarse la totalidad de documentos que sean precisos para la adecuada tramitación de las autorizaciones administrativas y sectoriales, incluyendo en las mismas y entre otras posibles, las correspondientes a Licencias de Obras, Calificación de VPO (nueva y/o modificada), autorizaciones de URA, ADIF, AESA y/o Diputación (en su caso) suministros de electricidad, agua, etc.
- Los distintos documentos y trabajos serán redactados y suscritos por profesionales con titulación habilitante para la correspondiente encomienda y los documentos que así lo precisen para su tramitación deberán estar Visados por el Colegio Oficial correspondiente; en cuanto a los Proyectos de las Instalaciones que forman parte del Proyecto de Ejecución (Calefacción y ACS, electricidad, ICT, etc) y los que formen parte del Proyecto Fin de Obra y demás documentación necesaria, deberán estar firmados y, en su caso, visados por el técnico competente y habilitado que forma parte de la Dirección Facultativa, debiendo entenderse que a la empresa instaladora le corresponde la presentación de documentación como Empresa Instaladora Homologada.

B. MEJORAS Y SOBREPrestACIONES OFERTADAS POR EL LICITADOR

- Ampliación de los Trabajos Facultativos incorporando las mejoras que, en su caso, pueda ofertar el licitador :
 - i. Estudio energético del edificio, incluyendo el modelado del edificio a partir de sus parámetros característicos (cerramientos, huecos de fachada, cargas internas, ventilación) y perfil climático, así como la redacción de un Informe de Demanda y Consumo energético anual.
 - ii. Verificación de los requisitos acústicos en el interior de viviendas muestreadas, realizado por empresa cualificada en acústica arquitectónica.
 - iii. Ampliación de la fase de garantía y postventa.
 - iv. Sobrepuestas de equipo facultativo y de Igualdad entre hombres y mujeres.
 - v. Metodología BIM.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

C. CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

- VISESA designará al interlocutor técnico que realizará el seguimiento de los trabajos facultativos en cada fase.
- Previamente a la firma del contrato e inicio de los trabajos se aclararán y concretarán por VISESA las cuestiones técnicas precisas a las que debe responder la propuesta de acuerdo con los criterios que se recogen en este Pliego y a partir de la propuesta que el adjudicatario presente en su propia oferta.
- El redactor del Proyecto facilitará a VISESA y a los distintos Organismos de Supervisión y de Control Técnico de Proyecto en los que ésta delegue y que sean precisos para la tramitación administrativa del expediente, todos aquellos datos y documentación que éstos le soliciten.

D. PLAZOS DE ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

- El calendario y desarrollo de los proyectos, en sus distintas fases, se deberá consensuar con los representantes de VISESA en la 1ª reunión de seguimiento del proyecto, a celebrar tras resolución del presente concurso, siendo los plazos totales máximos los siguientes:
 - 6 semanas para la Actualización del Proyecto Básico (incluso anexos), plazo contado desde la firma del contrato hasta la entrega del documento rev.00.
 - 16 semanas para Proyecto de Ejecución (incluso anexos), plazo contado desde el requerimiento de inicio realizado por VISESA hasta la entrega del documento rev.00
 - en los plazos antes referidos, no se consideran incluidos los correspondientes a la corrección de documentos, que en todo caso se establecen en un máximo de un mes, contado a partir de la notificación y requerimiento de subsanación.

II.02.- Fases 2ª y 3ª; Dirección e Inspección y Certificación de las Obras y su periodo de Garantía

A. ALCANCE DE LA DIRECCION FACULTATIVA DE LAS OBRAS

- Dirección de Obra de Arquitecto y Dirección de Ejecución de las Obras de Aparejador o Arquitecto Técnico, del conjunto de las obras de edificación de los distintos edificios y de su urbanización vinculada y/o complementaria.
- El Equipo Técnico deberá integrar en el mismo al Coordinador de Seguridad y Salud designado por VISESA.
- Elaboración de las Fichas Individualizadas de los elementos (Viviendas (con sus anejos vinculados), locales y garajes no vinculados) de la promoción, así como de su Memoria de Calidades.
- Presencia en la Obra:
 - i. El grado de dedicación de los técnicos que componen la Dirección Facultativa de las Obras estará en función de la planificación de la obra y de las competencias de los distintos técnicos, debiéndose realizar las visitas que sean necesarias para el debido control y seguimiento de la misma.
 - ii. Los técnicos facultativos deberán acudir a las reuniones semanales que se celebrarán en la obra entre VISESA, la Dirección Facultativa (un representante de la misma) y la Contrata.
 - iii. En dichas reuniones semanales se plantearán todos aquellos aspectos de interés común en relación al desarrollo de la obra.
 - iv. De cada reunión VISESA levantará un Acta en la que constarán los asuntos tratados y los acuerdos tomados en la misma.
 - v. Además de las referidas reuniones y asistencias directas, en todo momento, durante la jornada de trabajo, la Dirección Facultativa estará disponible y localizable para resolver los problemas puntuales que puedan darse en obra.
 - vi. Sin perjuicio de lo anterior, en todo momento durante la jornada de trabajo en la obra, habrá presencia de, al menos, uno de los técnicos que componen el equipo facultativo.

B. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DIRECCIÓN Y PROGRAMA DE LOS TRABAJOS.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

Se establecen los siguientes plazos parciales:

- Fase Previa al inicio de las obras se extenderá desde la licitación de las obras, hasta la firma del acta de comprobación del replanteo e inicio de las mismas y tendrá un plazo estimado de seis meses
- Fase de Ejecución de obra: su duración será la de cada una de las fases de obra. Se extenderá desde la firma del acta de comprobación del replanteo hasta la firma del acta de recepción provisional de la obra. Durante ese período el equipo de Dirección de obra deberá desarrollar sus tareas con las condiciones establecidas en este pliego. Su duración estimada es de 24 meses.
- Fase de Garantía de la obra: su duración estimada es de 12 meses, ampliable, en su caso, la recogida por el propio licitador en su oferta, a contar desde la fecha del acta de recepción sin salvedades de las obras

No obstante los plazos estimados citados, las actividades de la Dirección en cada fase se desarrollarán durante el tiempo que resulte en función de los hitos de inicio y fin de cada fase señalados. No habrá lugar a reclamación económica alguna en cuanto a honorarios u otro concepto en base a la ampliación de dichos plazos que pudiera producirse como consecuencia del desarrollo de la obra.

C. ACTIVIDADES Y TRABAJOS FACULTATIVOS DE DIRECCIÓN.

Las funciones de Dirección que son objeto de contrato, se desarrollarán, al menos y sin perjuicio de lo previsto en el Pliego de Condiciones Administrativas que rige la presente convocatoria y en su caso, la recogida por el propio licitador en su oferta, con el siguiente alcance, en cada una de las fases o etapas en que se dividen las obras:

- **B.01.-Actividades a desarrollar en la fase Previa o inicial de la obra.**

B.01.1.-Estudio previo a la ejecución de las obras:

Se redactará un informe con las conclusiones del análisis de los puntos que a continuación se exponen.

- a) Colaboración en el estudio de la oferta del Contratista en relación a los puntos críticos y en su caso las modificaciones propuestas en fase de concurso.
- b) Análisis de los condicionantes que puedan incidir en la obra:
 - i. Disponibilidad de los terrenos: se comprobará la disponibilidad física de la utilización del terreno señalando todos aquellos elementos que puedan impedir el inicio y desarrollo de la obra.
 - ii. Servicios afectados: se detallarán y definirán todos los servicios afectados y los cambios que sea necesario introducir en los mismos. Previamente la Dirección de Obra solicitará de las distintas compañías y organismos públicos la documentación que defina tales servicios.
 - iii. Autorizaciones de terceros.
- c) Ajuste del Proyecto al terreno.
- d) Replanteo.
- e) Preparación del acta de Comprobación del replanteo, realizando las comprobaciones topográficas
- f) Geotecnia: comprobación técnica de las hipótesis del proyecto y su adecuación a la realidad física.
- g) Elaboración de informe que analice la viabilidad de las propuestas de mejora planteadas por la empresa adjudicataria de las obras en áreas como la sostenibilidad (eficiencia energética) o los puntos críticos detectados de proyecto analizados en fase de licitación.

B.01.2.- Calidad y Gestión Medioambiental:

- a) Análisis del Plan de Aseguramiento de la Calidad (PAC) del Contratista y definición del Plan de Seguimiento.
- b) Análisis del Plan de Aseguramiento Medioambiental (PAMA) del Contratista y definición del Plan de Seguimiento del mismo.
- c) Elaboración del Plan de Control de Calidad de la obra a partir del Programa de Control de Calidad y en concordancia con el Plan de Aseguramiento de la Calidad del Contratista.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- d) Definición de la organización y coordinación de los agentes intervinientes.
- e) Aprobación del Plan de Gestión de Residuos elaborado por la contrata, de acuerdo al estudio homónimo de Proyecto y teniendo en cuenta las posibles afecciones al mismo tras el análisis pormenorizado de la parcela y su entorno.

- **B.02.- Actividades a desarrollar en la fase Ejecución de obra**

- **B.02.1.- Dirección de las Obras**

- h) Todas las labores derivadas de la Ley de Ordenación de la Edificación
- i) Asistencia a las reuniones semanales convocadas por VISESA para el seguimiento del avance de la promoción y la detección de incidencias al respecto
- j) Asistencia a obra, tantas veces como fuera preciso, para resolución de aspectos que requieran su presencia.
- k) Asistencia a reuniones extraordinarias que pudieran convocarse y en la que su participación se considere necesaria.
- l) Elaboración de Informes mensuales con el contenido mínimo solicitado por VISESA
- m) Apoyo técnico y elaboración de la documentación necesaria para la materialización de trámites necesarios en el proceso de promoción (licencias y permisos municipales, escrituras de Obra Nueva, modificaciones de Calificación y Calificación Definitiva, etc)
- n) Apoyo técnico y elaboración de la documentación necesaria para la materialización de trámites surgidos durante el proceso de promoción (servicios afectados, carreteras, puertos, costas, aeropuertos, ferrocarriles, etc)
- o) Análisis y, en su caso, aprobación, de las modificaciones de obra que pudieran plantearse, tanto desde el punto de vista técnico como económico y de plazos.
- p) Elaboración de las certificaciones a cuenta y la liquidación final de las obras
- q) Elaboración y entrega en tiempo de la documentación Final de Obra.
- r) Colaboración con el resto de agentes potencialmente intervinientes en el proceso (Coordinación de Seguridad y Salud, OCTs, ECCs, Asistencia técnica en descontaminación de suelos, compañías distribuidoras de servicios, etc)
- s) Otras vinculadas a la Dirección de las Obras

- **B.02.2.- Dirección de la Ejecución de las Obras**

- a) Todas las labores derivadas de la Ley de Ordenación de la Edificación
- b) Asistencia a las reuniones semanales convocadas por VISESA para el seguimiento del avance de la promoción y la detección de incidencias al respecto
- c) Asistencia a obra, tantas veces como fuera preciso, para resolución de aspectos que requieran su presencia.
- d) Asistencia a reuniones extraordinarias que pudieran convocarse y en la que su participación se considere necesaria.
- e) Elaboración de Informes mensuales con el contenido mínimo solicitado por VISESA
- f) Apoyo técnico y elaboración de la documentación necesaria para la materialización de trámites necesarios en el proceso de promoción (licencias y permisos municipales, escrituras de Obra Nueva, modificaciones de Calificación y Calificación Definitiva, etc)
- g) Apoyo técnico y elaboración de la documentación necesaria para la materialización de trámites surgidos durante el proceso de promoción (servicios afectados, carreteras, puertos, costas, aeropuertos, ferrocarriles, etc)
- h) Análisis y, en su caso, aprobación, de las modificaciones de obra que pudieran plantearse,

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

tanto desde el punto de vista técnico como económico y de plazos.

- i) Elaboración de las certificaciones a cuenta y la liquidación final de las obras
- j) Elaboración y entrega en tiempo de la documentación Final de Obra.
- k) Colaboración con el resto de agentes potencialmente intervinientes en el proceso (Coordinación de Seguridad y Salud, OCTs, ECCs, Asistencia técnica en descontaminación de suelos, compañías distribuidoras de servicios, etc)
- l) Seguimiento e información del Plan de Control de Calidad
- m) Otras vinculadas a la Dirección de la Ejecución de las Obras

B.02.3.- Calidad y Gestión Medioambiental:

- a) Seguimiento del Plan de Aseguramiento de la Calidad de acuerdo con lo establecido en dicho Plan.
 - 1. Análisis de los procedimientos específicos
 - 2. Seguimiento de controles (P.P.I.)
 - 3. Verificación de la correcta materialización del control y del tratamiento de no conformidades

B.02.2.- Dirección de la Ejecución de las Obras

B.02.3.- Calidad y Gestión Medioambiental:

- a) Seguimiento del Plan de Aseguramiento de la Calidad y del Plan de Aseguramiento Medioambiental del Contratista de acuerdo con lo establecido en dichos Planes.
- b) Cumplimiento del Plan de Control de Calidad y del Plan de Aseguramiento Medioambiental :
 - i. Desarrollo de las determinaciones del Plan de Control de Calidad de la Obra.
 - ii. Mensualmente se revisará el contenido del Plan de Control de Calidad incorporando las modificaciones que se hayan generado durante el mes elaborando un documento refundido y revisado que sustituirá al vigente en el mes anterior. Asimismo se realizará la planificación de los ensayos y controles previstos para el próximo mes.
 - iii. Mantenimiento del Libro de Control de Calidad de acuerdo con las determinaciones del Decreto 209/2014 de 28 de octubre del Gobierno Vasco.
 - iv. Redacción del Certificado de Control de Calidad según D. 209/2014 de 28-oct. G.V.
 - v. Relación valorada de los ensayos realizados. Se elaborará mensualmente el presupuesto revisado incorporando al mismo las modificaciones aprobadas desde el mes anterior.
 - vi. Informe mensual que recoja los aspectos citados en los apartados anteriores.
 - vii. Informe mensual que recoja el seguimiento, acciones correctoras y de mejora del Plan de Aseguramiento Medioambiental.
 - viii. Tramitación de la documentación requerida por la Oficina de Control Técnico hasta la emisión de los Informes favorables.

B.02.4.- Control de los plazos y la programación de la obra:

- a) Control y seguimiento de la organización de los trabajos, así como del cumplimiento del Programa de la Obra y de los plazos, tanto parcial como del conjunto de la obra.

B.02.5.- Control Económico:

- a) Medición de las unidades de obra ejecutadas, de acuerdo con las condiciones fijadas en el Proyecto. Se realizará mensualmente y en aquellas liquidaciones parciales que se practiquen al Contratista.
- b) Elaboración de las relaciones valoradas de obra ejecutada, según los precios del contrato de obras y las posibles modificaciones aprobadas por VISESA. Se realizará mensualmente y en aquellas

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

liquidaciones que se practiquen al Contratista.

- c) Control y seguimiento de la evolución económica de la obra y análisis de las desviaciones de las distintas partes de obra y su conjunto, sobre lo previsto en la valoración del programa de obra contratado.
- d) Valoración de imprevistos y propuesta de nuevas actuaciones.
- e) Informe mensual sobre los aspectos citados en los apartados anteriores, con especial detalle sobre las desviaciones o incumplimientos, análisis de sus causas y propuestas para su corrección.
- f) Junto con el Informe anterior, mensualmente se elaborará un documento refundido y revisado del presupuesto, incorporando las modificaciones surgidas durante el mes.

- **B.03.- Actividades en la fase de Fin de obra recepción**

- **B.03.1.- Fin de Obra:**

- a) Proyecto fin de obra: redacción del documento refundido del Proyecto de Ejecución que defina el estado final de la obra con las modificaciones incorporadas a lo largo de la misma.
- b) Certificado Fin de obra.
- c) Documentación complementaria: actualización y entrega de las Fichas Individualizadas de los elementos (Viviendas (con sus anejos vinculados), locales y garajes no vinculados) de la promoción, así como de la Memoria de Calidades de la promoción
- d) Actualización de los costes de promoción, Impresos de Estadística, Guía de Edificación Sostenible, Manual de uso y Libro del Edificio.
- e) Revisión de viviendas, anejos vinculados, locales, garajes, elementos comunes, cuartos de instalaciones y cuantos elementos compongan la promoción y elaboración de relación de incidencias desacordes con el proyecto y las calidades exigidas, así como posterior revisión para la verificación de la subsanación de las mismas (esta operación se repetirá hasta la resolución de la totalidad de incidencias detectadas)

- **B.03.2.- Recepción y Liquidación:**

- a) Informe previo y elaboración de la documentación para la recepción y liquidación provisionales de la obra.

- **B.04.- Actividades en el periodo de Garantía de la obra**

- a) Control y seguimiento de las incidencias que surjan en la entrega de las viviendas y las reparaciones necesarias que efectúe la contrata para subsanar los defectos que se detecten
- b) Hasta la entrega de las viviendas y desde la recepción de la obra se mantendrán las reuniones periódicas a convocar por VISESA
- c) Previamente y como preparación de la finalización del periodo de garantía y liquidación definitiva de las obras, se realizará un informe sobre los problemas o vicios ocultos que hayan podido surgir en el período de garantía y se preparará la documentación necesaria para proceder a la firma del acta correspondiente.

- **B.05.- Actividades complementarias**

- a) Actuaciones relacionadas con la Declaración de Obra Nueva, Configuración en Régimen de Propiedad Horizontal y Estatutos de la futura Comunidad: La Dirección Facultativa colaborará, a petición de VISESA, en las cuestiones técnicas que se puedan presentar en la elaboración de los documentos citados.
- b) Se realizará, por parte de técnico competente, una revisión de la instalación proyectada y se dará traslado de las conclusiones para que, en su caso, sean incorporadas las mejoras precisas.
- c) Será obligatoria la presencia del facultativo responsable de las instalaciones de Agua Caliente Sanitaria, de Calefacción, de Captación y Aprovechamiento de la Energía Solar en la puesta en marcha previa a la constitución de la comunidad de propietarios así como en el momento en que, tras la terminación del mantenimiento contratado, se proceda a contratar el mantenimiento por parte de la

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

Comunidad de Propietarios.

- d) Coordinación con otros servicios contratados por Visesa (Cocinas, laboratorios, Control de Calidad, ...).

D. DOCUMENTACIÓN A GENERAR EN LA FASE DE DIRECCIÓN

La documentación que como mínimo deberá aportar la Dirección Facultativa, al menos y sin perjuicio de lo previsto en el Pliego de Condiciones Administrativas que rige la presente convocatoria y en su caso, la recogida por el propio licitador en su oferta, consistirá en cada una de las fases o etapas en que se divide la obra, en lo siguiente:

- **C.01.- Fase Previa**
 - a) Informe sobre los extremos señalados en la fase previa (C.01).
- **C.02.- Fase de ejecución de la obra:**
 - a) Informe mensual:
 - i. Control de plazo
 - ii. Control económico
 - iii. Calidad
 - iv. Gestión Medioambiental
 - v. Anexos:
 - vi. Relación valorada
 - vii. Presupuesto revisado
 - viii. Presupuesto de Control de Calidad revisado
 - ix. Plan de Control de Calidad revisado
 - x. Plan de Gestión de Residuos
 - xi. Documentos de control interno (hoja de seguimiento mensual económico y actualización de costes)
 - b) Libro de Control de Calidad.
 - c) Libro de Órdenes.
 - d) Informes sobre incidencias surgidas en la obra.
- **C.03.- Fase Fin de obra:**
 - a) Proyecto fin de obra:
 - i. Certificado Fin de Obra, del total de la edificación y sus instalaciones.
 - ii. Certificado final de Control de Calidad.
 - iii. Fichas individualizadas de cada vivienda.
 - iv. Manual de uso y Mantenimiento de la vivienda.
 - v. Certificación Energética y otros documentos.
 - vi. Gestión de residuos.
- **C.04.- Fase de Garantía de la obra:**
- **C.04.1.- Informes sobre incidencias:**

Informes sobre incidencias surgidas en el periodo de garantía, y propuestas de las reparaciones necesarias

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

para subsanar defectos que se detecten, incluso informe a la finalización del periodo de garantía.

III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

El Calendario previsto para el desarrollo de los trabajos es el siguiente:

2020	ABRIL-JUNIO	Concurso y contratación equipo facultativo.
	JULIO	Inicio de los trabajos, revisión y ajuste de documentos existentes, en su caso.
	AGOSTO	Elaboración y entrega de la actualización de Proyecto BASICO.
	SEPTIEMBRE	Revisión, informes y corrección de la documentación.
	OCT.-DICIEMBRE	Elaboración y entrega del Proyecto de Ejecución (incluso anexos).
2021	ENERO-FEB	Revisión, informes y corrección de la documentación.
	MAYO	Licitación de las obras de edificación y urbanización vinculada.
	4o trimestre	Inicio de las obras de edificación y urbanización vinculada.

En cuanto al plazo previsto para la ejecución de las obras, se estima en 24 meses.

IV.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA LICITACIÓN

- Pliego de Condiciones Administrativas (y anexos).
- Pliego de Condiciones Técnicas (y anexos).

La redacción de documentos de proyecto, así como la justificación de los mismos y su valoración, se ajustará a lo establecido en los anexos que se adjuntan y que se detallan seguidamente:

- Criterios de Producto de VISESA y ALOKABIDE
- Criterios de Presentación y Documentación de Proyecto.
- Fichas y Tablas tipo.
- Ficha de control de costes y presupuestos_pc-02.
- Ficha de seguimiento documentacion_f10103-3.
- Tablas de superficies y presupuestos.
- Modelo Ficha tipo de viviendas.

V.- CUESTIONES RELATIVAS A LOS TRABAJOS FACULTATIVOS

1. El alcance de los trabajos a contratar en la presente convocatoria es el siguiente :

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Redacción de la actualización del Proyecto Básico y de sus correspondientes anexos y tramitación del mismo a efectos, entre otros, de :
 - Modificación de la Calificación Provisional de VPO (en caso de ser necesario).
 - Licencia de Obras, incluyendo redacción de documentos precisos a tal fin (topográfico u otros).
 - Autorizaciones Sectoriales (URA, AESA, ADIF y otros) y empresas suministradoras.
 - Redacción del Proyecto de Ejecución y de sus correspondientes anexos (actividad y otros).
 - Dirección, Inspección, Certificación Final (incluso Calificación Definitiva de VPO, Declaración de Obra Nueva y Primera Ocupación, etc.) y asistencia técnica durante el periodo de Garantía, incluyendo los documentos precisos en cada caso
2. El desarrollo de proyecto se realizará en base a la propuesta que presente el licitador en la fase de concurso, incorporando los requerimientos que, en su caso, traslade el responsable técnico de VISESA en la reunión de inicio de los trabajos, a la finalización del presente concurso; en cuanto al avance del proyecto en las distintas fases del mismo (de propuesta a anteproyecto, de éste a proyecto básico y posteriormente a proyecto de ejecución), se realizará respetando en cada caso el documento previo e incorporando los requerimientos que, en su caso, realice VISESA, evitando cambios de cualquier tipo, a excepción de las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas y las mejoras que, a propuesta previa del facultativo, sean expresamente aprobadas por VISESA.
 3. Los trabajos se desarrollarán a partir de los documentos ya redactados, que se aportan como anexo y base de la licitación, evitando modificaciones de la promoción prevista en dichos documentos, a excepción de las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas y las mejoras que, a propuesta previa del adjudicatario, sean expresamente aprobadas por VISESA.
 4. Sin perjuicio del referido respeto por el expediente y la documentación previamente elaborada y que es base de la presente convocatoria, el adjudicatario deberá elaborar y tramitar a su cargo la documentación precisa y justificativa de los cambios que resulten obligados para la subsanación de deficiencias y para el correcto cumplimiento normativo hasta la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas y sectoriales precisas para el desarrollo de la promoción y para la correcta ejecución de las obras correspondientes.
 5. En cuanto al cumplimiento de las condiciones generales de diseño y calidad de VISESA, las mismas serán de aplicación subsidiaria respecto a las determinaciones normativas y a las condiciones a definidas como particulares en la presente licitación y que incluyen la propia documentación previa ya redactada.
 6. El adjudicatario deberá elaborar, en su caso y en el plazo máximo de 4 semanas a partir de la firma del contrato, la documentación de proyecto que sea necesaria para la tramitación de una nueva Calificación Provisional de VPO, o de una modificación de la existente, en su caso.
 7. En todo momento durante el desarrollo de los trabajos (tanto en fase de proyecto, como de obra), es obligada la revisión continua de la promoción, a fin de dar una mejor respuesta a los distintos objetivos de todo tipo: cumplimiento normativo, ajuste económico, mejora energética y de aislamiento térmico y acústico, simplificación constructiva, evitación de posibles patologías y adecuado mantenimiento y reposición; en tal sentido y según lo recogido en el punto anterior, toda propuesta de cambio y mejora deberá ser previamente notificada a VISESA para su consideración y en su caso, aprobación.
 8. El objeto de la contratación es el total de trabajos facultativos desde proyecto y hasta la recepción de las obras y su fase de garantía y postventa, incluyendo en los mismos la redacción, visado y tramitación de todos los documentos que sea preciso elaborar en las distintas fases de los trabajos.
 9. el facultativo deberá elaborar y tramitar a su cargo, en el ámbito propio de sus competencias, la documentación precisa y justificativa que resulte obligada para la subsanación de deficiencias y para el correcto cumplimiento normativo hasta la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas y sectoriales que sean precisas para el desarrollo de la promoción y para la correcta ejecución de las obras correspondientes; en tal sentido, se entienden incluidas las gestiones precisas ante los organismos externos intervinientes (Ayuntamiento, Delegación Territorial de Vivienda del G.V., ADIF, AENA, URA, Compañías Suministradoras u otras), de cuyas gestiones se informará a VISESA.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

10. en cuanto al cumplimiento de las condiciones generales de diseño y calidad de VISESA, las mismas serán de aplicación subsidiaria respecto a las determinaciones normativas y a las condiciones definidas como particulares en la presente licitación y que se recogen en el presente documento.
11. La justificación del CTE se realizará, exclusivamente, según lo definido en el artículo 5.1_3-a de la Parte 1º del CTE, con el empleo de los correspondientes Documentos Básicos y excepcionalmente con Documentos Reconocidos por el Ministerio, pero en ningún caso mediante el empleo de soluciones alternativas a dichos documentos, correspondiendo al adjudicatario la responsabilidad del cumplimiento normativo, sin que sea excusa el posible error contenido en la documentación previa, en su caso.
12. Con relación al Estudio Geotécnico, el adjudicatario deberá elaborar a su cargo y mediante empresa acreditada en las áreas correspondientes, un trabajo que verificará lo siguiente :
 - completará y complementará los estudios previos que puedan existir en el mismo ámbito (como anexo al presente pliego se incluyen los documentos conocidos por VISESA).
 - el documento final dará cumplimiento a la actual normativa técnica y verificará las sobrestaciones que el licitador haya incluido, en su caso, en su oferta de concurso.
 - en todo caso, la campaña geotécnica será adecuada al C.T.E. y resto de normativa que pudiera ser de aplicación y será aprobada por el O.C.T. y/o E.C.C.E., en su caso, de la promoción.
 - el estudio (informe final incluido) deberá completarse en la primera fase de los trabajos y en el plazo máximo de dos meses desde la firma del contrato.
 - el estudio (campaña e informe geotécnico) tendrá el alcance mínimo necesario que permita la optimización y el buen diseño y construcción de las unidades de obra correspondientes a excavaciones, drenajes, contenciones, cimentaciones y estructuras, e inclusive, la estabilización de taludes en el entorno de la edificación.
 - el equipo facultativo será responsable de la definición y alcance de los trabajos y en especial de los perjuicios y sobrecostos económicos que, derivados de la realización de un estudio geotécnico insuficiente y/o de una aplicación inadecuada de sus conclusiones, pudieran producirse.
13. En relación a la Urbanización, deben entenderse incluidos todos los trabajos correspondientes a la Urbanización Vinculada de la promoción, cuyo alcance será la totalidad de la urbanización de la parcela privada, incluso el perímetro exterior de la misma en un fondo de un metro, así como sus acometidas y redes de servicios.
14. En cuanto a la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), la misma se realizará por el facultativo, mediante programa CALENER o Herramienta Unificada (o similar) y conforme al procedimiento vigente en VISESA, que incluye lo siguiente.
 - En la FASE de REDACCIÓN DEL PROYECTO, el Equipo Facultativo:
 - Realiza el Certificado de Eficiencia Energética del proyecto y lo actualiza en sus distintas fases y revisiones
 - Registra en la aplicación de Gobierno (incluyendo al Responsable de I+S y al Responsable de Proyecto como las personas de contacto en VISESA, para recibir notificaciones y realizar seguimiento).
 - Selecciona al Laboratorio de Control de Calidad en la Edificación (LCCE), del Gobierno Vasco, como OCA para realizar el control externo del CEE del Proyecto de Ejecución.
 - Incorpora en el Proyecto de Ejecución las recomendaciones del Laboratorio contenidas en su informe de control externo del CEE del proyecto
 - En la FASE de OBRA, el Equipo Facultativo:
 - Realiza durante la ejecución el seguimiento y controles adecuados y recibe los informes y ensayos del Laboratorio de control externo.
 - Realiza el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
 - Registra en la aplicación de Gobierno (incluyendo al Responsable de I+S y al Responsable de obra correspondiente como las personas de contacto en VISESA para seguimiento).

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Selecciona al Laboratorio (LCCE) como OCA para realizar el control externo del CEE del edificio terminado.
15. Los trabajos facultativos correspondientes a la redacción de proyecto se completarán con la presentación, conjunta con cada uno de los documentos de proyecto, de los formularios, en papel y soporte informático, según el modelo y la plantilla previamente definida, relativos al Auto-Control de Propuesta y Proyecto (Criterios de Diseño y Construcción) y del Seguimiento de Documentación (Modificaciones de la Documentación del Proyecto Técnico).
 16. El alcance de los trabajos de Dirección e Inspección incluirá el total de las labores de inicio, seguimiento, finalización y certificación de las obras precisas y definidas en proyecto, tanto técnicas, como económicas y de seguimiento de plazos, con la elaboración de la documentación modificada e informes de seguimiento que sean precisos; incluirá, igualmente, un informe sobre las ofertas recibidas en las fases de licitación de obra y adjudicación de la misma al contratista general de las mismas.
 17. Los costes previstos como totales de la promoción son los que se recogen en apartado posterior del presente documento, en todo caso, se deberá entender que dichos costes son máximos, por lo que es obligación del adjudicatario estudiar en las fases de proyecto y obra las unidades y materiales que permitan reducir dichos costes máximos.
 18. En cuanto al seguimiento y control de dichos costes de las obras, el adjudicatario elaborará los presupuestos y estudios precisos para el adecuado control de la promoción (en cada caso según su grado de detalle posible), debiendo informar previamente a VISESA de todo cambio que suponga aumento de los costes y presupuestos globales, siendo requerida la aprobación previa de la modificación correspondiente antes de proceder con la misma; por otra parte y en cuanto a las previsiones para la correspondiente tramitación administrativa, las cuantías serán determinadas por VISESA en base a los datos conocidos y estimados en cada momento; en el mismo sentido, finalizada la redacción del proyecto y con carácter previo a la licitación de las obras, VISESA establecerá, en base a los datos conocidos y previstos, la cuantía total a la que debe ajustarse el presupuesto de la licitación.
 19. El control económico de la promoción se realizará en todas y cada una de las fases de trabajo, debiendo ajustarse propuesta y proyecto a los límites de costes determinados al inicio de cada fase, teniendo obligación el equipo facultativo de poner en conocimiento de VISESA los problemas que puedan darse de encaje en dichos límites de la propuesta y promoción, a fin de tomar las medidas de ajuste precisas y que en su caso pueden implicar, desde modificaciones puntuales de la propuesta de proyecto, hasta la suspensión de la promoción.
 20. Se incluirán controles de calidad de materiales y elementos de obra de acuerdo a los mínimos fijados por VISESA y por la propia normativa. El valor estimado para los ensayos será del 1% del presupuesto de obra.
 21. La presentación de la documentación de proyecto se realizará en dos entregas, una llamada rev.00 (Previa) y otra llamada rev.01 (Corregida), siendo la documentación en cada una de las entregas completa según lo definido en la correspondiente normativa (a efectos de tramitación administrativa) y en el correspondiente anexo a este pliego.
 22. El documento correspondiente a la llamada Entrega Previa (rev.00) será revisado e informado por VISESA y en su caso, por los distintos agentes internos y externos competentes y/o por aquellos en los que VISESA pueda delegar, como son, entre otros: OCT, ECCE, Ayuntamiento, Delegación Territorial de Vivienda del G. V., ADIF, AENA, URA, Compañías Suministradoras de Electricidad, Agua, Saneamiento, Telefonía, etc.
 23. Revisado e informado el documento Previa (rev.00), el Equipo Facultativo redactará y presentará, en el plazo máximo de 1 mes y a partir del requerimiento de subsanación, el documento Corregido que responda a los requerimientos de los informes.
 24. La programación de los trabajos será establecida en la 1ª reunión de trabajo, a la resolución del presente concurso.
 25. los trabajos facultativos se desarrollarán mediante sistemas de gestión de la calidad y se dejará constancia de los controles realizadas en documentos que, en su caso, podrán ser requeridos por VISESA.
 26. Dentro de los trabajos facultativos contratados se incluirá la evaluación en Ecodiseño y/o "grado de Sostenibilidad" de la propuesta según el código de evaluación de la Guía de Edificación Sostenible para la Vivienda de la C.A.E. y el Anexo de Valoración correspondiente, con un alcance que posibilite una futura certificación en ecodiseño de la obra construida y que tendrá, al menos, el siguiente alcance y objeto:

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Considerar toda la promoción como una unidad a efectos de valoración, incluyendo los distintos edificios y la urbanización vinculada.
 - A los efectos correspondientes, se entenderá aplicable el ámbito correspondiente a Proyecto.
 - Se completará la evaluación de la propuesta elaborada, con un informe de posibles áreas de mejora en cada ámbito de estudio aplicable.
27. En el alcance de los trabajos de redacción de proyectos se incluye la edición de las fichas individualizadas de cada vivienda para su comercialización, las cuales deberán redactarse conforme al modelo tipo establecido por VISESA y que, en la presente promoción, serán presentadas a la finalización de las obras.

VI.- CONDICIONES ESPECIALES AL OBJETO DE REDUCIR FUTUROS DEFECTOS

1. Las Condiciones Especiales que se recogen en el presente apartado tienen por objetivo reducir y evitar problemas constructivos durante la vida útil de la edificación y de la urbanización que se va a promover, y las mismas deberán ser tenidas en consideración por el adjudicatario y su Equipo Facultativo en todas las fases de los trabajos a desarrollar (proyecto, obra y garantía), y se establecen sin perjuicio de lo recogido en la normativa que resulte de obligado cumplimiento en cada caso.
2. En el desarrollo de los trabajos facultativos se establecerá el correspondiente plan de control en sus distintas fases (proyecto, obra, garantía), en el que se definirán los elementos y requisitos / características a controlar y la forma de registro de cada control
3. VISESA y/o el organismo de control en el que esta delegue podrá realizar una revisión de los trabajos en cualquiera de sus fases, buscando su optimización, en cuanto a ejecución y mantenimiento futuro, dando traslado de sus conclusiones al Director Facultativo para su posible incorporación en proyecto y/u obras a ejecutar.
4. En la fase de Ejecución de las Obras se realizarán las reuniones precisas de coordinación para el correcto desarrollo de cada una de las unidades de obra, a la que asistirán los responsables del Equipo Facultativo, así como de la Empresa Constructora (incluso subcontrata y en su caso, mantenedor) y los responsables técnicos de VISESA y/o aquellos en los que delegue, siendo el objeto de dicha reunión la optimización de lo proyectado, reconsiderándolo desde su ejecución y mantenimiento futuro, y analizando las posibles mejoras.
5. El responsable facultativo tomará parte en las pruebas que puedan realizarse en obra y en su puesta en marcha, aportando, explicando y corrigiendo, en su caso, lo que proceda.
6. El responsable facultativo se obliga a la revisión continua de lo previsto en proyecto y a la elaboración, en todo caso, de cuantos detalles e informes sean precisos para la adecuada comprensión y resolución de las distintas unidades de obra y su ejecución y mantenimiento futuro, siendo objetivo prioritario la evitación de todo tipo de patologías y defectos constructivos
7. Con carácter general, todos los materiales y unidades de obra estarán debidamente acreditados mediante su sello de marcado CE y DIT / DITE correspondiente
8. A mayores de lo previsto y recogido como Criterios de Producto y sin perjuicio de las cuestiones particulares que se recogen posteriormente y las que sean de aplicación en cada caso (normativas y/o requerimientos vinculantes de otro tipo), el equipo facultativo tendrá en consideración la siguiente relación, genérica y no exhaustiva, de recomendaciones, que sumará a las propias de buena y correcta construcción :
 - Las salidas a espacios exteriores no reducirán la altura de protección de la lámina impermeable del solado en su encuentro con el paramento vertical, para lo cual se deberá prever, en la sección correspondiente, el descuelgue de la estructura exterior y el pavimento sobreelevado filtrante a cota accesible.
 - En ningún caso se dispondrán aplacados de fachadas por simple adherencia, debiendo preverse el adecuado apoyo y/o los anclajes mecánicos precisos en cada caso.
 - Las juntas de dilatación de los distintos elementos constructivos (de estructura, de instalaciones, de cerramientos, de revestimiento, o de cualquier otro tipo) se dispondrán con frecuencia superior a la

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

requerida como mínima en cada caso, y con carácter general, se evitarán los paramentos de color oscuro y los materiales y sistemas que puedan acumular mayores esfuerzos por dilatación.

- En ningún caso se dispondrán cubiertas de tégola.
- En ningún caso se dispondrán fachadas con paneles de fibrocemento como revestimiento.
- En todos los casos las carpinterías serán a haces interiores y con apertura hacia el interior.
- En todos los casos se dispondrán aleros para la protección de las fachadas.
- Las cubiertas serán inclinadas, con faldones adecuados en su pendiente para la rápida evacuación de las aguas y para la disposición de paneles fotovoltaicos; en las zonas en las que, excepcionalmente, no sea posible disponer una cubierta inclinada, se evitarán las láminas impermeables no adheridas (tipo EPDM o similar) y los recrecidos de pendientes se harán protegidos y/o de material que evite la transmisión de humedad por capilaridad al resto de la edificación y que evite, igualmente y en la medida de lo posible, la carbonatación de los morteros.
- Se evitará todo tipo de anclaje sobre las cubiertas (sean planas o inclinadas) y los que resulten obligados, serán adecuadamente estudiados y ejecutados sin afectar a la impermeabilización.
- Se dispondrán los adecuados sumideros en cada paño de cubierta, en número y sección superiores al mínimo recomendable y/o normativo, y en todo caso, dichos sumideros se dispondrán alejados de las viviendas y siempre serán de fácil registro.
- Los muros contraterreno y/o de sótanos se dispondrán con cámara bufa, canal de recogida y sumidero para infiltraciones y condensaciones, siendo el canal fácilmente accesible para limpieza, e incluyendo hoja interior registrable (de chapa perforada, o similar).

VII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS

1. Las Condiciones Específicas para el desarrollo de los trabajos facultativos en lo relativo a las unidades de obra de las Instalaciones Térmicas, de ACS y de Calefacción que se recogen en el presente apartado, se desarrollarán por el adjudicatario de los trabajos, sin perjuicio de lo recogido en la normativa que resulte de obligado cumplimiento.
2. Se tendrá en cuenta que la instalación ha de estar preparada para su posible futura telegestión (para lo que se preverá espacio en el cuadro eléctrico de cada vivienda que permita incorporar módulos futuros).
3. En la fase de Ejecución de las Obras y previo al inicio de los trabajos de las Instalaciones Térmicas, se realizará una reunión de coordinación para el correcto desarrollo de dichas unidades de obra, a la que asistirán los responsables del Equipo Facultativo, así como de la Empresa Constructora (incluso subcontrata y en su caso, mantenedor) y los responsables técnicos de VISESA y/o aquellos en los que delegue, siendo el objeto de dicha reunión la optimización de la instalación proyectada, reconsiderando la misma desde su ejecución y mantenimiento futuro, así como las posibles mejoras a la misma en uno u otro sentido.
4. VISESA y/o el organismo de control en el que delegue, podrá realizar una revisión de la instalación proyectada, buscando su optimización, en cuanto a ejecución y mantenimiento futuro, dando traslado de sus conclusiones al Director Facultativo para su posible incorporación en la propuesta de proyecto u obras a ejecutar.
5. El responsable facultativo de estas instalaciones tomará parte en la Puesta en Marcha de las mismas, aportando, explicando y corrigiendo, en su caso, lo que proceda. Dicha puesta en marcha se realizará con carácter previo a la constitución de la Comunidad de Propietarios y previo a la contratación del mantenimiento de la instalación. Además, se realizará un control de rendimientos y consumos durante la fase de garantía.
6. con relación a las instalaciones térmicas y al ahorro energético y a mayores de lo señalado previamente, se deberá verificar lo siguiente :
 - las edificaciones verificarán en todo caso la certificación energética -A- y los requerimientos normativos que le sean de aplicación y especialmente la revisión 2019 del CTE

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- las instalaciones térmicas serán centralizadas y diferenciadas por cada parcela y régimen de promoción de VPO, si bien se estudiara la óptima disposición, ubicación y nº de las distintas salas de calderas
 - en las viviendas se dispondrá ventilación mecánica de doble flujo y preferentemente, sin intercambiador de calor (salvo que sea preciso por otras condiciones)
 - se estudiará el sistema más adecuado y económico que permita verificar el aporte mínimo de energía renovable (bomba de calor, cogeneración, fotovoltaica, ...)
7. En el diseño y ejecución de las instalaciones térmicas que incluyan bomba de calor se deberá tener en consideración lo siguiente :
- Previo a la entrega de las viviendas, y con cargo al 1% del Plan de Control de la Calidad, se realizarán ensayos correspondientes a la verificación de cumplimiento de rendimientos (COPs) de la instalación térmica completa proyectada (considerando consumos auxiliares y pérdidas por distribución, en su caso).
 - La OCT planificará y supervisará dichos ensayos, emitiendo informe que detalle los resultados de rendimientos (COPs).
 - Se implementarán los cambios necesarios hasta conseguir que los resultados medios de COPs de la instalación completa durante esta prueba alcance un valor superior al 90% del correspondiente valor recogido en la siguiente tabla (calculados para la instalación completa a partir del proyecto de ejecución), para las condiciones de temperatura exterior en el momento del ensayo:

Tª ext	COP
menor o igual a 7°C	1,8
entre 7°C y 15°C	1,9
superior a 15°C	2,1

VIII.- OBJETIVOS GENERALES DE LAS PROMOCIONES Y PROYECTOS

Es objetivo principal el dar una respuesta adecuada a las necesidades de vivienda protegida y de alquiler público, con promociones ajustadas a dichas necesidades y al entorno normativo, físico, legal y económico en que las mismas se emplazan, con especial incidencia en los aspectos medio-ambientales y de sostenibilidad, así como de mantenimiento y vida útil futura de las edificaciones, urbanizaciones y especialmente, de sus viviendas.

En el mismo sentido, el Equipo Facultativo debe tener en especial consideración y en todo momento, que la promoción objeto lo es de vivienda protegida de promoción pública (por VISESA) lo que obliga a entender como prioritaria la relación entre costes y prestaciones, tanto en su ejecución, como en su uso futuro, siendo preferente la elección de unidades de obra que, verificando correctamente la correspondiente normativa y además de las ventajas propias de su ejecución, consigan minimizar y simplificar el mantenimiento durante la totalidad de la vida útil del edificio, con unidades de obra que sean de fácil registro, atención y, en su caso, reposición.

De manera particular y en este sentido, los trabajos facultativos deberán dar adecuada respuesta a los objetivos y condiciones particulares que se recogen en el presente pliego y en todo su alcance (costes, plazos, calidades, etc.), tanto en el cumplimiento pormenorizado, como en el conjunto de la actuación.

Es objetivo de la promoción optimizar el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela, y conseguir dicho objetivo minimizando las unidades complementarias y de servicios (anejos, elementos comunes, etc.) frente a las principales (vivienda); tales objetivos deberán ser contrastados y tenidos en consideración por el adjudicatario, en cada una de las distintas fases de los trabajos, al objeto de verificar su cumplimiento y en su caso estudiar y proponer posibles ajustes y mejoras. En cuanto al cómputo de la edificabilidad, éste se realizará conforme a lo que establezca al respecto el planeamiento vigente; en tal sentido, será responsabilidad del equipo facultativo la adecuada aclaración de los criterios de cómputo de edificabilidad, que permitan el más correcto ajuste y optimización de las propuestas.

Las distintas unidades de obra a proyectar y ejecutar en obra, tendrán en especial consideración las cuestiones relativas al ruido, siendo objetivo de la promoción la adecuada calidad acústica en el interior de las viviendas, para lo cual se verificará el adecuado cumplimiento del DB-HR, del DECRETO 213/2012, de contaminación acústica

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

de la C.A.P.V. y de cuantas normativas sean aplicables en tal sentido a la promoción; a mayores de dicho cumplimiento legal y normativo se estudiará de manera particular y en relación al ruido la ubicación de los distintos equipos e instalaciones (ascensores, especialmente), así como los sistemas de ventilación y la totalidad de los posibles puentes acústicos.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

ANEXO I. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL ÁMBITO "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

La promoción objeto del presente concurso aparece definida en el Contrato Programa del 2019 suscrito entre VISESA y GOBIERNO VASCO.

El régimen de promoción y tenencia de las viviendas a promover, será de vivienda Protegida.

La promoción consta de Calificación Provisional de Protección Oficial, otorgada el 7 de noviembre del 2019.

Las propuestas deberán ser viables técnicamente, por lo que deberán ajustarse o ser fácilmente ajustables a la normativa urbanística y edificatoria en vigor, así como a las ordenanzas de diseño de VPO.

Las propuestas deberán ser viables económicamente, para lo cual el conjunto de la promoción, en sus costes globales y sumados la totalidad de unidades de obra (urbanización vinculada y edificación de las 36 viviendas), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 90.000 eu/vivienda (estimado en Presupuesto de Contrata sin IVA).

El programa establecido y a desarrollar es de;

- 36 viviendas VPO:
 - 24 viv. de 3 dormitorios (de máx 90m²(u))
 - 8 viv. de 2 dormitorios (de máx 70m²(u))
 - 2 viv. de 1 dormitorios (de máx 60 m²(u))
 - 2 viviendas. accesibles y reservada a personas con movilidad reducida.
- 36 trasteros vinculados a vivienda en planta bajocubierta y sótano.
- 36 plazas de garaje vinculados a vivienda en plantas sótano.
- 18 garajes y 18 trasteros libres en plantas sótano.

Objetivos Generales- mejoras

Conforme a lo previsto al efecto en la presente convocatoria, el licitador podrá proponer mejoras que permitan mejorar en costes, plazos y/o calidad la promoción prevista y especialmente en cuanto a la eficiencia energética y la reducción de patologías y mantenimiento durante la vida útil de la promoción; en todo caso, la implementación de dichas mejoras quedará condicionada a la aprobación previa y expresa de VISESA.

La ordenación propuesta deberá ajustarse al proyecto básico tramitado para la Calificación Provisional de VPO.

Sin embargo, en cuanto a las mejoras que se propongan en el volumen y alzados, podrá modificarse la ubicación de los huecos, así como su composición (siempre que cumplan con la ventilación e iluminación requerida por normativa). Se podrán incluir terrazas voladas con vuelo de 1m en aquellas viviendas que no disponen de ella, siempre que no consuman edificabilidad (no computan las terrazas que se dispongan a tresbolillo, es decir, que no estén cubiertas y no sean objeto de ser cerradas).

Se podrá modificar también la planta bajo cubierta de los trasteros si las mejoras propuestas así lo requieren. Manteniendo en todo momento el programa.

En el mismo sentido y a mayores de lo anterior, el adjudicatario deberá proponer sus mejoras que se valorarán en los siguientes apartados.

a) MEJORAS EN LA ADECUACIÓN AL ENTORNO URBANO

- Es objetivo la integración de la imagen del edificio en el entorno, reduciendo en la medida de lo posible su impacto ambiental y confiriéndole de una imagen lo más urbana y amable posible. Se deberá trabajar el volumen de manera que minimice su impacto, junto al tratamiento de fachada y los materiales a utilizar.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Se trabajaran los accesos a los portales y a los garajes desde una perspectiva de género que priorice evitar puntos negros. Se valorará un tratamiento adecuado del diseño urbano del acceso al garaje del sótano -1, que integre un posible uso peatonal de estancia y su integración con la ladera y el vial.
- El volumen y la fachada propuesta deberán tener en cuenta el ruido proveniente de la A-8, así como la radiación solar de los huecos.

b) ADECUACIÓN AL PROGRAMA

- No se permitirán modificaciones estructurantes que no estén justificadas con una mejora sustancial.
- Siendo el objetivo de mejora prioritario reducir el impacto volumétrico del edificio, se permitirá reordenar los trasteros de la planta bajo cubierta. Priorizando soluciones que faciliten la
- Mejoras respecto a la facilidad de utilización y mantenimiento de la cubierta y bajo cubierta.
- Análisis de las ventilaciones del sótano y los trasteros, teniendo como objetivo el minimizar lo máximo posible.
- Deberá mantenerse el aprovechamiento lucrativo del proyecto básico como mínimo.

c) MEJORAS EN LA CALIDAD ARQUITECTÓNICA

- Minimizar el volumen, dotándolo de una escala más urbana.
- Mejoras en la integración de los objetivos de protección contra el ruido del espacio interior de las viviendas.
- Es objetivo la integración de criterios para la reducción de incidencias y evitación de patologías en la arquitectura del edificio (reducción de los puntos críticos del edificio, como pueden ser los sótanos bajo elementos de urbanización, huecos de salida a cubiertas o balcones...).
- Se busca integrar los aspectos medio-ambientales y de sostenibilidad en la arquitectura del edificio.
- Mejoras en relación a los costes.

d) ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD

- Es objetivo reducir la demanda energética al máximo, para poder simplificar al máximo las instalaciones requeridas y cumplir con el HE actualizado.
- La promoción deberá ser un edificio de baja demanda energética, incluyendo: Calificación Energética tipo A, adecuada compacidad y factor de forma, adecuado tamaño y orientación de huecos, aumento de aislamientos y carpinterías, correcto sellado de juntas y adecuado control de infiltraciones y estanqueidad.
- En garaje se incorporarán puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Se estudiará el sistema más adecuado y económico que permita verificar el aporte mínimo de energía renovable (bomba de calor, cogeneración, fotovoltaica...)

Condiciones particulares del programa (anejos y elementos comunes)

- El programa ha de mantenerse respecto a las plantas de sótano, si bien, los trasteros ubicados en planta bajo cubierta pueden ser modificados en su ubicación, considerando las superficies del proyecto básico como mínimos a mantener.
- a efectos del presente concurso, no se prevé, ni se valora, el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, siendo posible y valorable, en todo caso, la posible mejora en cuanto a incremento de superficies útiles (especialmente en plantas altas).

Condiciones particulares del programa (viviendas)

- Se podrá disponer de terrazas y balcones, siempre y cuando no consuman edificabilidad y no se merme la superficie útil de venta.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Las modificaciones previstas no deberán alterar sustancialmente las viviendas, si bien se permitirán mejoras y variaciones que se justifiquen desde las mejoras planteadas.

Otros

- Las obras de urbanización general del ámbito se han completado, se incluirá en la licitación los planos de la recepción de obra.
- En relación a la Urbanización, deben entenderse incluidos todos los trabajos correspondientes a la Urbanización Vinculada de la promoción, cuyo alcance será la totalidad de la urbanización de la parcela privada, incluso el perímetro exterior de la misma en un fondo de un metro, así como sus acometidas y redes de servicios. También estarán incluidos los trabajos de refuerzo en la ladera fuera de la parcela privada, si el cálculo estructural de la contención del edificio y sus excavaciones así lo requirieran.
- El diseño de los elementos de contención del edificio deberá justificar expresamente el cumplimiento del coeficiente de seguridad de la estabilidad global, en cumplimiento del apartado 6.3. del DB-SE-C y, por lo tanto, el estudio geotécnico deberá analizar la estabilidad global y posible fallo combinado del terreno y del elemento estructural. Esta comprobación prescrita en el CTE **puede implicar la necesidad de ampliar el estudio geotécnico más allá de los límites de la parcela.**
- Las necesidades de excavación deberán diseñarse justificando expresamente el cumplimiento del coeficiente de seguridad de la estabilidad global, en cumplimiento del apartado 7.2. del DB-SE-C. El estudio geotécnico debe tomar en consideración los efectos de los procesos constructivos previstos en cuanto a que pueden afectar a la estabilidad global y a la magnitud de los movimientos en el entorno de la excavación. Esta comprobación prescrita en el CTE **puede implicar la necesidad de ampliar el estudio geotécnico más allá de los límites de la parcela.**
- Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:
 - Documentación del Proyecto básico de 36 VPO en la parcela R2 del Sector Egazelai, con Calificación Provisional.
 - Documentación de la Aprobación Definitiva de Julio 2008 del Plan Parcial del Sector Egazelai.
 - Planos Proyecto de Urbanización. Febrero 2012
 - Proyecto de Urbanización. Estado final de Obra Fase 1 del Sector Egazelai.
 - Topográfico fin de urbanización. Año 2014
 - Informe de Ensayo y Simulación. Mapa de Ruido
 - Estudio Geotécnico de la Parcela R1.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

ANEXO II. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-2: (B-47) 54 Y 90 VPO, EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO.

1. Antecedentes :
 - a) en 2019 ha sido redactado por VISESA, en base a un estudio técnico realizado previamente por Germán Velázquez y Vart arquitectos, S.L., el documento que se adjunta como anexo en la presente convocatoria y que ha permitido obtener la correspondiente Calificación Provisional de VPO (dividida en dos exptes. diferenciados, uno por cada parcela)
 - b) La unidad RE-3 se encuentra dividida en dos parcelas diferenciadas, capaces de alojar promociones de distinto régimen de vivienda protegida (VPO y VPT), sin embargo, VISESA ha decidido la promoción simultánea y conjunta de la totalidad de la RE-3, manteniendo los distintos expedientes de cada parcela, bajo un mismo régimen de VPO, tal y como han sido tramitados previamente (según se refiere en punto anterior), lo que permite, por una parte, redactar un único proyecto de ejecución para el conjunto de las obras, pero obliga a documentar y tramitar dos exptes. diferenciados de Calificación Definitiva de VPO a la finalización de las obras
 - c) No se ha iniciado el expediente de Licencia de Obras, dicha solicitud se prevé realizar con el Proyecto Básico actualizado y refundido que redacte el adjudicatario del presente concurso, siendo responsabilidad del equipo facultativo el desarrollo de dicho expte. (en el alcance propio de sus competencias).
 - d) la construcción de los muros perimetrales de sótano requerirán, muy posiblemente, la ejecución de anclajes provisionales bajo suelo público, por lo que se deberán solicitar y obtener las autorizaciones correspondientes del Ayto. de Bilbao, lo que se entiende incluido en el conjunto de trabajos facultativos a contratar, en el ámbito propio de las competencias facultativas del adjudicatario del presente concurso
 - e) existe Plan de Excavación para el movimiento de suelos alterados en el entorno de la Antigua fundición Bolueta, redactado por la ingeniería ambiental IDOM para ORUBIDE en 2007, que se adjunta como anexo en la presente licitación. En tal sentido, se entienden incluidos en los trabajos facultativos a contratar en el presente expte. los de coordinación en fase de proyecto y obra, pero no están incluidos los de seguimiento medioambiental en obra, que serán contratados por VISESA con empresa acreditada en dichos trabajos
 - f) existe Estudio de Ruido y Vibraciones, para el conjunto del ámbito de Bolueta, redactado en 2006 por la empresa ACC, que se adjunta como anexo
 - g) existe Informe Geotécnico, para el conjunto del ámbito de Bolueta y su correspondiente Proyecto de Urbanización, que se adjunta como anexo
2. el objeto de la presente convocatoria es el desarrollo de la documentación de proyecto existente, manteniendo la promoción prevista en el mismo y sus Calificaciones Provisionales de VPO, incorporando las modificaciones particulares que se indican seguidamente, así como las actualizaciones y subsanaciones normativas que sean requeridas, y las mejoras que, en su caso y según se señala posteriormente, realice el adjudicatario en el presente concurso y que sean efectivamente aprobadas por VISESA a la resolución del mismo y con anterioridad al inicio de los correspondientes trabajos facultativos.
3. los objetivos de la presente promoción y en definitiva, del presente concurso en las parcelas del RE-3 de Bolueta, son los que se recogen seguidamente, que se corresponden con los proyectos básicos que han sido base de las Calificaciones Provisionales de VPO y que se adjuntan como documentación anexa :
 - a) Promoción de VPO, de Régimen General, destinada a la Venta
 - b) Superficies Útiles Totales :
 - de Viviendas : 10.169 m²u.
 - de Garajes : 4.259 m²u.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- de Trasteros : 1.012 m²u.
 - de Locales : 950 m² (500 m² Terciario + 450 m² Equipamiento Público)
- c) Programa general de la Promoción :
- i. 144 Viviendas de Protección Oficial, de Régimen General, para Venta
 - ii. 157 Plazas de Garaje, o el número que sea requerido normativamente
 - iii. 144 Trasteros (vinculados a viviendas)
 - iv. Local de la máxima superficie posible
- d) Programa de Viviendas :
- i. 63 viviendas de 3 dormitorios (de 80 m² de superficie útil media)
 - ii. 74 viviendas de 2 dormitorios (de 63 m² de superficie útil media)
 - iii. 7 viviendas reservadas a personas con movilidad reducida (66 m² superficie útil media)
- e) Programa de Garajes :
- i. 144 plazas de aparcamiento vinculadas a viviendas
 - ii. 13 plazas no vinculadas a viviendas
- f) Programa de Trasteros :
- i. 144 trasteros (de 7 m². de superficie útil media)
- a) Programa de Locales :
- i. 950 m² en un gran local de Planta Baja, el cual se prevé posible por agregación de 500 m² de aprovechamiento Terciario y 450 m² de Equipamiento Público
- g) Elementos Comunes :
- i. se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - ii. se prevén un total de 5 portales y núcleos de comunicaciones (uno de ellos con doble ascensor) y en todo caso, con un único acceso en cada portal
 - iii. se incluye un ascensor de planta baja a sótanos, a mayores de los previstos para viviendas
 - iv. locales de bicicletas e instalaciones según normativa técnica general y municipal
4. la promoción agotará el aprovechamiento urbanístico, computado conforme a lo que, al respecto, establezca el planeamiento vigente; en tal sentido cabe referir como relevante el hecho de que se deben mantener los lindes y aprovechamientos urbanísticos asignados a cada una de las dos parcelas RE-3A y RE-3B.
5. a efectos del presente concurso y promoción es objetivo el verificar el adecuado cumplimiento del planeamiento vigente sin precisar de instrumentos pormenorizados y/o de desarrollo (estudio de detalle u otros); en tal sentido y sin perjuicio de lo anterior, toda documentación y tramitación complementaria de este tipo se entenderá incluida en los trabajos facultativos de redacción de proyecto que son objeto de contratación en el presente expediente
6. a efectos del presente concurso, no se prevé, ni se valora, el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, siendo posible y valorable, en todo caso, la posible mejora en cuanto a incremento de superficies útiles (especialmente en plantas altas), a reducción de superficie construida (especialmente en sótanos) y/o resolución de locales (según condiciones particulares)

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

7. a efectos del presente concurso, los licitadores podrán presentar propuestas técnicas que, manteniendo la promoción y el proyecto previo, en lo sustancial, permitan una mejora en uno o varios de los siguientes aspectos, propuestas que, en todo caso, deberán ser aprobadas expresamente por VISESA a la resolución del presente concurso y antes del inicio de los trabajos correspondientes :
 - subsanación y/o actualización normativa
 - simplificación constructiva y reducción de costes de ejecución
 - mejoras de distinto tipo en las viviendas
 - resolución de los anejos de la promoción (garajes y trasteros) en las mejores condiciones de uso (incluso ventilación) y en la menor profundidad de excavación posible
 - resolución de locales en respuesta a los objetivos particulares de los mismos
 - mejoras de distinto tipo en sistemas constructivos e instalaciones, especialmente en cuanto al uso, la sostenibilidad y la evitación de posibles patologías futuras

8. es objetivo de promoción disponer de un gran local en planta baja, con las siguientes condiciones :
 - la superficie total prevista es de 950 m²., que resulte por agregación de 500 m². de aprovechamiento terciario y 450 m². de equipamiento público
 - la ubicación y disposición prevista es la recogida en el estudio realizado al efecto y que se incluye como documentación gráfica adjunta
 - el uso del local será compatible con lo previsto en el art.17 - situación 2 del planeamiento (servicios administrativos, de oficinas y actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Estatal, así como de sus organismos autónomos)

9. la edificación será lo más compacta posible, especialmente en las plantas altas, siendo objetivo que, en plantas de viviendas y medida la superficie construida cerrada de la planta tipo (el total de viviendas y elementos comunes) y su correspondiente perímetro exterior, la relación media sea inferior a 0´16 ml./m².

10. Según se ha referido previamente, en los sótanos, para el acceso peatonal al garaje se dispondrán el mínimo nº de escaleras requeridas por la normativa vigente en materia de evacuación (se prevén dos únicas escaleras peatonales a/desde sótanos); en cuanto a los ascensores, los que dan servicio a las viviendas conectarán la totalidad de las distintas plantas (sobre y bajo rasante) y a ellos se sumará un ascensor más, que conectará las plantas de garaje con la planta baja (salida a exterior y no a portal)

11. se deberá respetar la urbanización general del ámbito (se adjunta copia del proyecto correspondiente), en tal sentido se deberá estudiar el encuentro del edificio con dicha urbanización y se preverá, como urbanización vinculada a la promoción, la correspondiente a la totalidad de la parcela y la reposición / solape de la misma en todo el perímetro de la parcela y en un fondo mínimo de un metro.

12. se deberán verificar, tanto las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de VPO, así como el resto de planeamiento y normas que resulten vigentes y aplicables a la promoción, y entre ellas las correspondientes a la reciente actualización de CTE

13. en las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
 - a) las viviendas de tres dormitorios dispondrán de iluminación y ventilación cruzada o de esquina
 - b) Las viviendas serán en una sola planta y nunca en dúplex, y su acceso será desde elementos comunes de la edificación y no desde el exterior público.
 - c) Las viviendas de dos dormitorios tendrán un solo baño completo (en ningún caso baño + aseo)

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- d) Las cocinas se dispondrán, preferentemente, en dependencia diferenciada de la estancia de Salón-Comedor; dicha condición resulta obligada en las viviendas de 3 dormitorios
 - e) Se primarán los espacios funcionales.
 - f) Los tendederos se dispondrán con suelo y con protección de vistas que no reduzca las condiciones mínimas de iluminación de las dependencias que se sitúan tras ellos
14. los huecos de iluminación en las viviendas verificarán las siguientes condiciones :
- a) el tamaño será el menor preciso por normativa para la correcta iluminación y ventilación de la dependencia a la que sirve
 - b) la carpintería será de aluminio RPT, con persiana del mismo material y vidrio doble termoacústico
 - c) se evitará el uso de balconeras (salvo terrazas y tendederos, en su caso).
 - d) las hojas de carpintería serán batientes y tendrán un ancho de entre 60 y 80 cm.
 - e) incluirán persiana, de anchura inferior a 1'50 m., de aluminio con aislamiento, capialzado tipo block, aislado y registrable y mecanismo de recogida mediante cinta.
15. en la construcción de los sótanos se verificarán las siguientes condiciones :
- a) deberán ajustarse las alturas libres y las totales de excavación a las previsibles óptimas en función del uso y condiciones del sustrato geofísico previsto, con el objetivo de optimizar estas unidades de obra, evitando excavaciones excesivas y reduciendo posibles subpresiones (en su caso).
 - b) la ocupación será la menor posible, evitando, en la medida de lo posible, las superficies de sótanos exentos (entendiendo por tales aquellos que sobresalen de la proyección del edificio sobre rasante)
 - c) dispondrán de cámara sanitaria en el trasdós interior de sus muros perimetrales, la cual será ejecutada con chapa galvanizada, atornillada.
 - d) la cámara sanitaria incluirá canaleta de recogida de aguas de filtración, dicha canaleta recorrerá la totalidad del perímetro del muro exterior, será de anchura suficiente y dispondrá de bajantes a distancias adecuadas que conduzcan el agua recogida al nivel inferior.
 - e) desde la canaleta más profunda se dispondrán redes de desagüe, de sección suficiente, hasta las arquetas.
 - f) la cámara será fácilmente registrable para limpieza y mantenimiento, para lo cual la chapa de trasdosado se levantará una altura mínima de 20 cm. sobre la cota de la canaleta.
 - g) se dispondrá losa armada en el apoyo con el terreno, impermeable y resistente a la presión freática, la cual se completará con cámara ventilada y solera de acabado, con las pendientes adecuadas para la recogida de posibles aguas interiores y de limpieza.
 - h) se dispondrán juntas estancas en todos los encuentros de muros, de losas y entre unos y otras.
16. con relación al ruido y al objeto de verificar los objetivos definidos previamente, se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones :
- a) evitar, en la medida de lo posible, la colindancia entre usos diferentes (noche / día) de distintas viviendas, y de ascensores y escaleras con dormitorios, disponiendo, en todo caso, espesores suficientes (especialmente en colindancias).
 - b) evitar transmisiones por puentes acústicos, mediante juntas adecuadas a tal fin.
 - c) reducir tamaño de huecos y mejorar el aislamiento de los mismos (verificando, en todo caso y adecuadamente, la normativa aplicable y el resto de condiciones particulares).
 - d) aislar adecuadamente elementos de ruido: salas de calderas y máquinas, centro de transformación, puertas de garaje, etc.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- e) realizar el adecuado estudio acústico, teniendo en consideración las previsiones del planeamiento respecto a impacto acústico (mapa de ruido), así como la normativa vigente y las adecuadas condiciones de calidad acústica en todas y cada una de las dependencias

17. en fachadas :

- a) se verificarán las condiciones de aislamiento al ruido que sean precisas en cada caso (según lo referido previamente)
- b) se mejorarán las condiciones de estanqueidad al aire que permitan verificar un máximo de 2'0 renovaciones / hora para el conjunto de la vivienda (en todas y cada una de las viviendas), medidas según test puerta-ventilador a 50 Pa y UNE EN 13829, para lo cual se sellarán con bandas de material adecuado la totalidad de juntas interiores
- c) la fachada incluirá una hoja pesada y será, preferiblemente, del tipo invertido (con aislamiento exterior continuo) y con mínima ventilación de la cámara, cerrada al exterior con paneles de chapa, atornillados, que sean de fácil montaje y reposición,
- d) el material del aislamiento será ignífugo y se dispondrán barreras cortafuegos, en su caso,
- e) se deberán estudiar adecuadamente y de manera especial todos y cada uno de los encuentros, teniendo en todo momento en consideración la evitación de patologías y los requisitos económicos de ejecución y de mantenimiento, las obligaciones normativas y las prácticas de buena construcción, especialmente en cuanto a la adecuada estanqueidad, siendo facultad de VISESA revisar y proponer, en el ámbito de sus competencias, posibles mejoras

18. con relación a las instalaciones térmicas y al ahorro energético y a mayores de lo señalado previamente, se deberá verificar lo siguiente :

- a) las edificaciones verificarán en todo caso la certificación energética -A- y los requerimientos normativos que le sean de aplicación y especialmente la revisión 2019 del CTE
- b) las instalaciones térmicas serán centralizadas y diferenciadas por cada parcela y régimen de promoción de VPO, si bien se estudiara la óptima disposición y nº de las distintas salas de calderas, que, en todo caso, se ubicarán en la planta de cubierta, según requerimiento del Ayto., en un volumen compacto y protegido visualmente
- c) en las viviendas se dispondrá ventilación mecánica de doble flujo y preferentemente, sin intercambiador de calor (salvo que sea preciso por otras condiciones)
- d) se estudiará el sistema más adecuado y económico que permita verificar el aporte mínimo de energía renovable (bomba de calor, cogeneración, fotovoltaica, ...)

19. debe tenerse en consideración en todo caso y como condición especial, que la presente promoción es de Viviendas de Protección Oficial, lo que deberá ser tenido en consideración en la fase de proyecto y en su construcción, previendo, especialmente, unidades constructivas adecuadas a tal fin y de sencillo mantenimiento y reposición, en cada caso

20. se tendrán en consideración las cuestiones recogidas como Criterios de VISESA en cuanto a Producto, Proyecto y Obra, que se incluyen como anexo al presente pliego y que tienen por objetivo facilitar el mantenimiento de los edificios y reducir el riesgo de patologías, dichos criterios tiene carácter subsidiario respecto a las determinaciones establecidas normativamente y respecto a los requerimientos particulares que se recogen en el presente pliego.

21. El licitador podrá aprovechar los documentos previos existentes, los cuales se detallan posteriormente, se aportan como anexo de la presente convocatoria y en su caso, podrán ser adoptados por el facultativo a su única responsabilidad

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

Presupuesto y costes máximos de la licitación

Los costes máximos de la promoción son los fijados en el documento anexo (criterios de costes y presupuestos), salvo en lo que expresamente se indica a continuación:

1. Coste Máximo de Promoción

El conjunto de la promoción, en sus costes globales y sumados la totalidad de unidades de obra (urbanización vinculada y edificación de las 144 viviendas con sus anejos), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 12.470.000 eu. (Total estimado en Presupuesto de Ejecución Material).

2. Costes Máximos de Construcción

El coste de construcción de las obras se ajustará al total resultante de aplicar a las superficies construidas de las distintas unidades edificatorias los precios unitarios máximos que se fijan seguidamente (en Presupuesto de Ejecución Material):

EDIFICACION :

- Viviendas y Elementos Comunes :	620 euros/m ²
- Garajes, Locales y Porches :	
en Planta Baja	300 euros/m ²
en Sótano 1	350 euros/m ²
en Sótano 2	400 euros/m ²

URBANIZACION :

- Zonas Duras y Privadas	150 euros/m ²
--------------------------	--------------------------

3. Costes Máximos de las Unidades de Obra de Edificación (ver anexo correspondiente)

Documentación

Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:

- Geotecnia del ámbito
- Planeamiento, Gestión y Urbanización (relación no exhaustiva de distintos documentos)
- Ruidos y Vibraciones
- Topografía y Plan de Excavación
- 2019-07 _ Proyecto y Calificación 54+90 VPO

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

ANEXO III. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO.

2. Antecedentes :

- a) en 2016 fueron redactados por Javier Barcos y Manuel Enríquez (ByE arquitectos), por Pedro Apaolaza y Miguel Ángel Díaz y Elena Chávarri, DGA arq. S.C.P. y por i2G Apraiz Marchal Barberena arquitectos, los proyectos básicos de los tres edificios en los que se preveía dividir la promoción de la parcela DB-2, los cuales fueron refundidos por VISESA en el documento que se adjunta como anexo en la presente convocatoria y que permitió obtener una primera Calificación Provisional de 104 VPO, que posteriormente fue anulada
- b) en julio de 2019 se ha trasladado Consulta Urbanística al Ayto de Bilbo sobre la posible división del bloque H en dos bloques aislados, en interpretación de lo previsto al efecto en el planeamiento del ámbito, siendo la respuesta a dicha consulta la que se adjunta como anexo (junto con la correspondiente solicitud)
- c) en 2019 ha sido redactado por AGVAR-arquitectos un nuevo Proyecto Básico, que se adjunta como anexo, con el que se ha obtenido la Calificación Provisional de VPO en fecha 4-jul.19 y que es el objeto de contrato de la presente licitación, para su adaptación y actualización (en respuesta a las presentes condiciones particulares que posteriormente se detallan) y para la redacción del correspondiente Proyecto de Ejecución y de la Dirección Facultativa de las Obras
- d) VISESA ha realizado un nuevo estudio de la promoción, a partir del proyecto ya redactado y calificado, buscando la posible mejora del mismo en dos ámbitos concretos, según estudio de propuesta que se recoge en documentación anexa :
 - la posible apertura de vistas y asoleo de las viviendas hacia el Norte e interior del bloque H
 - la disposición de un gran local, en plantas baja y de sótanos, según se detalla posteriormente
- e) No se ha iniciado el expediente de Licencia de Obras, dicha solicitud se prevé realizar con el Proyecto Básico actualizado y refundido que redacte el adjudicatario del presente concurso, siendo responsabilidad del equipo facultativo el desarrollo de dicho expte. (en el alcance propio de sus competencias). En tal sentido y con relación al planeamiento, se entiende oportuno incluir en la presente convocatoria las distintas comunicaciones recibidas desde el Ayto. y que se adjuntan en el correspondiente anexo
- f) Existe expediente de Declaración de la Calidad del Suelo de la parcela DB-2, el cual tiene la referencia de "Marítima Candina" y ha sido tramitado con la ingeniería ambiental DINAM; se adjunta copia de la resolución correspondiente, que deberá ser tenida en consideración y que obliga, previo al inicio de las obras de edificación, a tramitar un Plan de Excavación y a ejecutar la excavación y transporte de tierras de manera selectiva. En tal sentido, se entienden incluidos en los trabajos facultativos a contratar en el presente expte. los de coordinación en fase de proyecto y obra, pero no están incluidos ni la redacción del plan de excavación, ni el seguimiento medioambiental en obra, que serán contratados por VISESA con empresa acreditada en dichos trabajos
- g) La parcela DB-2.2. está atravesada por una tubería de alivio de la red municipal que deberá desviarse previamente al inicio de las obras de edificación; el desvío de esta tubería es responsabilidad de la Comisión Gestora de Zorrozaurre, si bien se entienden incluidos en los trabajos facultativos a contratar en el presente expte. los de coordinación en fase de proyecto y obra que sean precisos con dicha comisión gestora.
- h) Es relevante señalar que a efectos de inundabilidad se ha establecido la cota mínima de + 5'00, lo cual se debe tener en consideración al objeto de disponer por encima de dicha cota (o la que sea finalmente determinada por URA) la totalidad de accesos; en tal sentido y conforme a lo recogido en los esquemas anexos, se prevé lo siguiente :
 - disponer portales con acceso desde calle superior y cota de nivel por encima de + 5'45
 - disponer locales de planta baja en distintos niveles, con la máxima superficie por encima de dicha cota (se propone + 5'45, que se corresponde con la calle superior) y en el frente a calle inferior (c/

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

Morgan) un perímetro exterior de 5-6 m. de anchura a cota de la correspondiente urbanización perimetral (se propone + 3'90 y + 4'40)

- acceso a garaje desde calle inferior (c/ Morgan) con un primer tramo ascendente y abierto, con meseta a cota + 5'00, previa al inicio de la rampa descendente y al portón de garaje
 - i) respecto al Deslinde Marítimo-Terrestre y a la Servidumbre y Dominio; durante la ejecución de las obras es previsible que se invada temporalmente la zona de dominio de 20 m., por lo que se deberá solicitar y obtener la autorización correspondiente de URA, la cual, en el ámbito propio de sus competencias, se entiende incluida en el conjunto de trabajos facultativos a contratar
 - j) la construcción de los muros perimetrales de sótano requerirán, muy posiblemente, la ejecución de anclajes provisionales bajo suelo público, por lo que se deberán solicitar y obtener las autorizaciones correspondientes de URA y del Ayto. de Bilbao, lo que se entiende incluido en el conjunto de trabajos facultativos a contratar, en el ámbito propio de las competencias facultativas del adjudicatario del presente concurso
3. los objetivos de la presente promoción y en definitiva, del presente concurso en la parcela DB-2 de Zorrozaurre, son los que se recogen seguidamente y se documentan en esquemas adjuntos de estudio de la nueva promoción como documentación anexa :
- a) Promoción de VPO, de Régimen General, destinada a la Venta
 - b) Superficies Útiles Totales :
 - de Viviendas : 8.520 m²u.
 - de Garajes : 3.750 m²u.
 - de Trasteros : 400 m²u.
 - de Locales : 1.505 + 885 m²c.
 - c) Programa general de la Promoción :
 - v. 120 Viviendas de Protección Oficial, de Régimen General, para Venta
 - vi. 156 Plazas de Garaje, o el número que sea requerido normativamente
 - vii. 120 Trasteros (vinculados a viviendas)
 - viii. Local Comercial de la máxima superficie posible
 - d) Programa de Viviendas :
 - iv. 83 viviendas de 3 dormitorios (de 75 m² de superficie útil media)
 - v. 32 viviendas de 2 dormitorios (de 60 m² de superficie útil media)
 - vi. 5 viviendas reservadas a personas con movilidad reducida (75 m² superficie útil media)
 - e) Programa de Garajes :
 - iii. 120 plazas de aparcamiento vinculadas a viviendas
 - iv. 36 plazas no vinculadas, en Sótano-2, de las que, al menos, 28 ud. puedan cerrarse en un gran local (para la posible venta del conjunto de dichas plazas de garaje)
 - f) Programa de Trasteros :
 - ii. 120 trasteros (de 3 m². de superficie útil mínima), dispuestos en su mayoría en Sótano-1
 - g) Programa de Locales :
 - ii. 1.505 m²c. en un gran local de Planta Baja
 - iii. 885 m²c. en un local de Sótano -1
 - iv. 700 m²c. en un local de Sótano -2, capaz para 28 plazas de garaje (no vinculadas)

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

h) Elementos Comunes :

- v. se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - vi. se prevén 2 portales (uno de ellos doble) y 3 núcleos de escaleras, con doble ascensor
 - vii. un único acceso en cada portal (directo desde la calle superior)
 - viii. locales de bicicletas e instalaciones según normativa técnica general y municipal
4. la promoción agotará el aprovechamiento urbanístico, computado conforme a lo que, al respecto, establezca el planeamiento vigente; en tal sentido cabe referir la oportunidad que brinda el artículo 41 de las Normas Urbanísticas (Criterios de Cómputo de Edificabilidad), así como los criterios interpretativos, que se incluyen como anexo de la presente convocatoria, en sus distintos apartados y especialmente en cuanto a que no serán computables las superficies comprendidas entre el borde exterior de forjado de piso y el elemento más exterior del cerramiento de fachada siempre y cuando se trate de una solución de doble fachada de muro cortina con cámara interior de ventilación y acondicionamiento de aire; lo cual invita a realizar fachadas ventiladas y a disponer formas exteriores de geometría libre que no estén directamente limitadas por el espacio interior correspondiente y que respondan de mejor manera a los criterios compositivos del Master Plan III de Zaha Hadid Architects; en el mismo sentido, dicho art.41 prevé que no se computará el aislamiento térmico de fachada, a partir de los 5 cm. de espesor, cuando los edificios consigan una Certificación de Eficiencia Energética -A-. A la vista de todo ello y con relación a las fachadas de las edificaciones, el equipo facultativo deberá estudiar adecuadamente las mismas, desde las oportunidades que brindan tanto la normativa, como la ordenación, pero teniendo en todo momento en consideración los requisitos económicos de ejecución y de mantenimiento, las obligaciones normativas y las prácticas de buena construcción, especialmente en cuanto a la adecuada respuesta térmica y de estanqueidad, siendo facultad y responsabilidad de VISESA aprobar las propuestas correspondientes.
5. a efectos del presente concurso y promoción es objetivo el adecuado cumplimiento del planeamiento vigente sin precisar de instrumentos pormenorizados y/o de desarrollo (estudio de detalle u otros); en tal sentido y sin perjuicio de lo anterior, toda documentación y tramitación complementaria de este tipo se entenderá incluida en los trabajos facultativos de redacción de proyecto que son objeto de contratación en el presente expediente
6. a efectos del presente concurso, no se prevé, ni se valora, el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, siendo posible y valorable, en todo caso, la posible mejora en cuanto a aprovechamientos y superficies útiles
7. Cabe reseñar que la ocupación de planta baja incluye, según planeamiento, un retranqueo en el frente a vial inferior (c/ Morgan) y entre los brazos del bloque en H, el cual deberá ser respetado y en el cual cabe proponer la ubicación de la meseta exterior de acceso de vehículos (por encima de la cota + 5'00), por lo que el portón de acceso de vehículos a garaje deberá disponerse, en su caso, una vez superada dicha superficie.
8. La planta 1ª deberá disponerse a una misma cota en los distintos edificios y a la mayor altura que sea posible por planeamiento, posibilitando el mejor uso del local de planta baja, y se incluirá acceso para mantenimiento (con llave) desde cada escalera a las zonas de cubierta sobre dichos locales; en cuanto a esta cubierta sobre la planta baja de locales, la misma se entenderá como elemento común (cubierta) y no será privatizada entre las viviendas de planta 1ª y se dispondrá con grava sobre impermeabilización y aislamiento, siendo posible disponer luceros para iluminación de la zona central de locales (especialmente entre los bloques 1 y 2.1)
9. Es objetivo dar a las viviendas en el interior del bloque H las mejores condiciones de asoleo y vistas posible, verificando, en todo caso, las determinaciones del planeamiento vigente; en tal sentido y a tal fin se debiera estudiar, además de otras cuestiones que el facultativo entienda oportunas, las siguientes :

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

- Aumentar en todo lo posible la separación entre los cuerpos edificados principales (en lo que posibilite el planeamiento)
 - Disponer el cuerpo transversal de la edificación con la mayor permeabilidad visual posible
10. Es objetivo resolver los anejos de la promoción (locales, garajes y trasteros) en las mejores condiciones de uso (incluso ventilación) y en la menor profundidad de excavación y sótanos posible; en tal sentido y a la vista de los antecedentes estudiados y que se adjuntan como anexos, se prevé lo siguiente :
- Disponer los trasteros (120 ud.) en un primer sótano y en la zona central de los sótanos segundo y tercero, evitando la disposición de trasteros contra terreno
 - Disponer las plazas de aparcamiento en los sótanos -2 y -3, con una cota inferior estimada y aprox. de - 2'65 / - 3'10 (nivel inferior de acabado del sótano -3)
 - Disponer el sótano -1 aprovechando las diferencias de cota de la planta baja, con un gran local de 885 m²c. para su posible vinculación a planta baja
 - Bajar escaleras y ascensores de cada edificio y comunidad hasta la planta de sótano -1 (trasteros) y disponer dos escaleras de evacuación de los sótanos -2 y -3, directamente a exterior, incluso ascensor propio de las plantas de garaje
11. la edificación será lo más compacta posible, especialmente en las plantas altas, siendo objetivo que, en plantas de viviendas y medida la superficie construida cerrada de la planta tipo (el total de viviendas y elementos comunes) y su correspondiente perímetro exterior, la relación media sea inferior a 0'22 ml./m².
12. Según se ha referido previamente, en los sótanos, para el acceso peatonal al garaje (Sótanos -2 y -3) se dispondrán el mínimo nº de escaleras requeridas por la normativa vigente en materia de evacuación (se prevén dos únicas escaleras peatonales a/desde sótanos); por el contrario, para el acceso y evacuación del Sótano -1 se prevé una escalera por portal; en cuanto a los ascensores, los que dan servicio a las viviendas conectarán la totalidad de las distintas plantas (sobre y bajo rasante) y a ellos se sumará un ascensor más, que conectará las plantas de garaje (Sótanos -2 y -3) con la planta baja (salida a exterior y no a portal)
13. se deberá respetar la urbanización general existente y se preverá la reposición de la misma en todo el perímetro de la parcela y en un fondo mínimo de un metro.
14. se deberán verificar, tanto las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de VPO, así como el resto de planeamiento y normas que resulten vigentes y aplicables a la promoción, y entre ellas las correspondientes a la reciente actualización de CTE
15. en las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
- a) las viviendas de tres dormitorios dispondrán de iluminación y ventilación cruzada o de esquina
 - b) Las viviendas serán en una sola planta y nunca en dúplex, y su acceso será desde elementos comunes de la edificación y no desde el exterior público.
 - c) Las viviendas de dos dormitorios tendrán un solo baño completo (en ningún caso baño + aseo)
 - d) Las cocinas estarán, en todos los casos, a excepción de las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida, en dependencia diferenciada de la estancia de Salón-Comedor
 - e) Se primarán los espacios funcionales.
 - f) Se evitará la disposición de terrazas a Norte
 - g) Los tendederos se dispondrán con suelo y con protección de vistas que no reduzca las condiciones de iluminación de las dependencias que se sitúan tras ellos

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

16. los huecos de iluminación en las viviendas verificarán las siguientes condiciones :
- a) el tamaño será el menor preciso por normativa para la correcta iluminación y ventilación de la dependencia a la que sirve
 - b) la carpintería será de aluminio RPT, con persiana del mismo material y vidrio doble termoacústico
 - c) se evitará el uso de balconeras (salvo terrazas y tendedores, en su caso).
 - d) las hojas de carpintería serán batientes y tendrán un ancho de entre 60 y 80 cm.
 - e) incluirán persiana, de anchura inferior a 1'50 m., de aluminio con aislamiento, capialzado tipo block, aislado y registrable y mecanismo de recogida mediante cinta.
17. en la construcción de los sótanos se verificarán las siguientes condiciones :
- a) deberán ajustarse las alturas libres y las totales de excavación a las previsible óptimas en función del uso y condiciones del sustrato geofísico previsto, con el objetivo de optimizar estas unidades de obra, evitando excavaciones excesivas y reduciendo posibles subpresiones (en su caso).
 - b) ocuparán el ancho de parcela y serán continuidad de la proyección de planta baja (en ningún caso se dispondrán sótanos exentos (entendiendo por tales aquellos que sobresalen de la proyección de la planta baja))
 - c) dispondrán de cámara sanitaria en el trasdós interior de sus muros perimetrales, la cual será ejecutada con chapa galvanizada, atornillada.
 - d) la cámara sanitaria incluirá canaleta de recogida de aguas de filtración, dicha canaleta recorrerá la totalidad del perímetro del muro exterior, será de anchura suficiente y dispondrá de bajantes a distancias adecuadas que conduzcan el agua recogida al nivel inferior.
 - e) desde la canaleta más profunda se dispondrán redes de desagüe, de sección suficiente, hasta las arquetas.
 - f) la cámara será fácilmente registrable para limpieza y mantenimiento, para lo cual la chapa de trasdosado se levantará una altura mínima de 20 cm. sobre la cota de la canaleta.
 - g) se dispondrá losa armada en el apoyo con el terreno, impermeable y resistente a la presión freática, la cual se completará con cámara ventilada y solera de acabado, con las pendientes adecuadas para la recogida de posibles aguas interiores y de limpieza.
 - h) se dispondrán juntas estancas en todos los encuentros de muros, de losas y entre unos y otras.
18. con relación al ruido y al objeto de verificar los objetivos definidos previamente, se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones :
- a) evitar, en la medida de lo posible, la colindancia entre usos diferentes (noche / día) de distintas viviendas, y de ascensores y escaleras con dormitorios, disponiendo, en todo caso, espesores suficientes (especialmente en colindancias).
 - b) evitar transmisiones por puentes acústicos, mediante juntas adecuadas a tal fin.
 - c) reducir tamaño de huecos y mejorar el aislamiento de los mismos (verificando, en todo caso y adecuadamente, la normativa aplicable y el resto de condiciones particulares).
 - d) aislar adecuadamente elementos de ruido: salas de calderas y máquinas, centro de transformación, puertas de garaje, etc.
 - e) realizar el adecuado estudio acústico, teniendo en consideración las previsiones del planeamiento respecto a impacto acústico (mapa de ruido), así como la normativa vigente y las adecuadas condiciones de calidad acústica en todas y cada una de las dependencias

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

19. en fachadas :
- a) se verificarán las condiciones de aislamiento al ruido que sean precisas en cada caso (según lo referido previamente)
 - b) se mejorarán las condiciones de estanqueidad al aire que permitan verificar un máximo de 2'0 renovaciones / hora para el conjunto de la vivienda (en todas y cada una de las viviendas), medidas según test puerta-ventilador a 50 Pa y UNE EN 13829, para lo cual se sellarán con bandas de material adecuado la totalidad de juntas interiores
 - c) la fachada incluirá una hoja pesada y será, preferiblemente, del tipo invertido (con aislamiento exterior continuo) y con mínima ventilación de la cámara, cerrada al exterior con paneles de chapa, atornillados, que sean de fácil montaje y reposición,
 - d) el material del aislamiento será ignífugo y se dispondrán barreras cortafuegos, en su caso,
 - e) se deberán estudiar adecuadamente y de manera especial todos y cada uno de los encuentros, teniendo en todo momento en consideración la evitación de patologías y los requisitos económicos de ejecución y de mantenimiento, las obligaciones normativas y las prácticas de buena construcción, especialmente en cuanto a la adecuada estanqueidad, siendo facultad de VISESA revisar y proponer, en el ámbito de sus competencias, posibles mejoras
20. con relación a las instalaciones térmicas y al ahorro energético y a mayores de lo señalado previamente, se deberá verificar lo siguiente :
- a) las edificaciones verificarán en todo caso la certificación energética -A- y los requerimientos normativos que le sean de aplicación y especialmente la revisión 2019 del CTE
 - b) las instalaciones térmicas serán centralizadas y se dispondrá una sala de calderas en cada edificio (para 40 viv.) en la planta de cubierta, según requerimiento del Ayto., en un volumen compacto y protegido visualmente
 - c) en las viviendas se dispondrá ventilación mecánica de doble flujo y preferentemente, sin intercambiador de calor (salvo que sea preciso por otras condiciones)
 - d) se estudiará el sistema más adecuado y económico que permita verificar el aporte mínimo de energía renovable (bomba de calor, cogeneración, fotovoltaica, ...)
21. debe tenerse en consideración en todo caso y como condición especial, que la presente promoción es de Viviendas de Protección Oficial, lo que deberá ser tenido en consideración en la fase de proyecto y en su construcción, previendo, especialmente, unidades constructivas adecuadas a tal fin y de sencillo mantenimiento y reposición, en cada caso
22. se tendrán en consideración las cuestiones recogidas como Criterios de VISESA en cuanto a Producto, Proyecto y Obra, que se incluyen como anexo al presente pliego y que tienen por objetivo facilitar el mantenimiento de los edificios y reducir el riesgo de patologías, dichos criterios tiene carácter subsidiario respecto a las determinaciones establecidas normativamente y respecto a los requerimientos particulares que se recogen en el presente pliego.
23. El licitador podrá aprovechar los documentos previos existentes, los cuales se detallan posteriormente, se aportan como anexo de la presente convocatoria y en su caso, podrán ser adoptados por el facultativo a su única responsabilidad

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-42) 36 VPO EN LA PARCELA R2 DEL SECTOR "EGAZELAI", EIBAR. GIPUZKOA.

LOTE 2: (B-47) 54 Y 90 VPO EN LAS PARCELAS RE-3A Y RE-3B, BOLUETA, BILBAO

LOTE 3: (B-94) 120 VPO, EN LA PARCELA DB-2, ZORROZAURRE, BILBAO

Los costes máximos de la promoción son los fijados en el documento anexo (criterios de costes y presupuestos), salvo en lo que expresamente se indica a continuación:

4. Coste Máximo de Promoción

El conjunto de la promoción, en sus costes globales y sumados la totalidad de unidades de obra (urbanización vinculada y edificación de las 120 viviendas con sus anejos), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 10.390.000 eu. (Total estimado en Presupuesto de Ejecución Material).

5. Costes Máximos de Construcción

El coste de construcción de las obras se ajustará al total resultante de aplicar a las superficies construidas de las distintas unidades edificatorias los precios unitarios máximos que se fijan seguidamente (en Presupuesto de Ejecución Material):

EDIFICACION :

- Viviendas y Elementos Comunes :	620 euros/m ²
- Garajes, Locales y Porches :	
en Planta Baja	300 euros/m ²
en Sótano 1	350 euros/m ²
en Sótano 2	400 euros/m ²

URBANIZACION :

- Zonas Duras y Privadas	150 euros/m ²
--------------------------	--------------------------

6. Costes Máximos de las Unidades de Obra de Edificación (ver anexo correspondiente)

Documentación

Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:

- Calidad del Suelo
- Planeamiento (relación no exhaustiva de distintos documentos)
- Proy. Urbanización (documentación previa que deberá contratarse)
- 2017-01 _ Proyecto Previo 104 VPO
- 2019-07 _ Consulta Urbanística Ayto.
- 2019-07 _ Proyecto y Calificación 120 VPO
- 2020-01 _ Estudio Cambios Proyecto