

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, 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.....	5
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	13
VII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.....	15
VIII.- OBJETIVOS GENERALES DE LAS PROMOCIONES Y PROYECTOS	16
ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-1: (G-78) 46 VPOa, PR-2 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA.....	18
Objetivos Generales	18
Programa estimado	19
Condiciones particulares del programa (anejos y elementos comunes).....	19
Condiciones particulares del programa (viviendas)	19
Aspectos medioambientales y de sostenibilidad.....	19
Otros	19
ANEXO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-2: (G-79) 24 VPOa, AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA....	18
Objetivos Generales	18
Programa estimado	19
Condiciones particulares del programa (anejos y elementos comunes):	19
Condiciones particulares del programa (viviendas):.....	19
Aspectos medioambientales y de sostenibilidad:.....	19
Otros	19
ANEXO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-3: (B-129) 24 VIV.SOCIALES, C/ CORTES Nº 28-32, BILBAO.....	23
Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto	32
Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción	32
Presupuesto y Costes máximos de la Promoción	32
Documentación.....	32

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, 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 las siguientes promociones :

LOTE 1: (G-78) 46 VPOa, parcela PR-2 del Sector 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa, parcela A.16.5 del AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, 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 de Detalle (en los Lotes que sea requerido en las Condiciones Particulares).
 - ii. Estudio Topográfico.
 - iii. Estudio Geotécnico.
 - iv. Pre-proyecto o anteproyecto, desarrollando la propuesta adjudicada acorde a criterios de Visesa.
 - v. Proyecto/-s Básico/-s de Edificación y Urbanización Vinculada (en documentos diferenciados por cada expediente de Calificación de VPO, incluso anexos)
 - vi. 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.
 - vii. 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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, 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.
- viii. Infografías con, al menos, tres vistas diferenciadas de la promoción y una integración aérea con el entorno.
- ix. 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.
- x. 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. Geotecnia, cuando la campaña geotécnica tenga un alcance global (sumados trabajos previos y complementarios) del doble de los mínimos requeridos por la normativa correspondiente, tanto "in situ" como en laboratorio.
 - ii. Estudio y/o Simulación Energética del Edificio, cuando la redacción del proyecto se complete incluyendo el Estudio y/o la Simulación Energética del Edificio (con el modelado del edificio a partir de sus parámetros característicos (cerramientos, huecos de fachada, cargas internas, ventilación) y perfil climático, incluyendo conclusiones de Demanda y Consumo energético anual).
 - iii. Verificación de requisitos Acústicos, cuando en fase de obra se realice un informe de verificación de

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

los requisitos acústicos en el interior de las viviendas muestreadas, realizado por empresa cualificada en acústica arquitectónica.

- iv. Atención Postventa, El aumento del plazo de la fase de garantía y postventa. El plazo tipo previsto en la presente licitación 12 meses,
- v. Metodología BIM en el desarrollo de los trabajos. La sobreprestación se refiere a los siguientes trabajos: Aplicación de la metodología BIM en la redacción del proyecto de ejecución y del final de obra (“as built”), con un nivel de definición mínimo LOD 300 ,con unos formatos de intercambio de archivos IFC desde la versión 2x3 y documento en formato nativo del software de modelo utilizado.
- vi. Instalaciones; la inclusión en el equipo facultativo de un profesional o empresa que sea especialista en trabajos de instalaciones en proyectos y obras de naturaleza similar a la que es objeto de la presente promoción, considerando como tal a quien acredite haber realizado un mínimo de 5 trabajos de este tipo en promociones de viviendas, e incluyendo el compromiso de que dicho profesional o empresa será encargado del estudio y seguimiento del desarrollo de las distintas instalaciones en obra, incluso la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de actividad.
- vii. Especialista en Acústica y en Ruidos y Vibraciones, la inclusión en el equipo facultativo de un profesional o empresa que sea especialista en estudios de ruidos y vibraciones en proyectos y obras de naturaleza similar a la que es objeto de la presente promoción, considerando como tal a quien acredite haber realizado un mínimo de 5 trabajos de este tipo en promociones de viviendas, e incluyendo el compromiso de que dicho profesional o empresa será la encargada de realizar el estudio, en proyecto y obra, del ruido en el interior de las viviendas.

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:
 - 10 semanas para 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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.

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

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.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- 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.
- 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 lo que requiera 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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, 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 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.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

viii. Tramitación

ix.

x. liquidaciones parciales que se practiquen al Contratista.

- a) 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 liquidaciones que se practiquen al Contratista.
- b) Control y seguimiento de la evolución económica 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.
- c) Valoración de imprevistos y propuesta de nuevas actuaciones.
- d) 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.
- e) 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 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 periodo 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 precisas 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.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- 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 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 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:**

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

Informes sobre incidencias surgidas en el periodo de garantía, y propuestas de las reparaciones necesarias 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	OCT.-ENERO	Concurso y contratación equipo facultativo.
2021 - 2022	MARZO 2021	Inicio de los trabajos.
	JUNIO 2021	Elaboración y entrega del Proyecto BASICO.
	JUNIO 2021	Revisión, informes y corrección de la documentación.
	JUNIO 2021	Solicitud de Calificación provisional y licencia de obras
	OCTUBRE 021	Elaboración y entrega del Proyecto de Ejecución (incluso anexos). Rev0
	DICIEMBRE 2021	Revisión, informes y corrección de la documentación.
	ENERO 2022	Elaboración y entrega del Proyecto de Ejecución (incluso anexos). Rev1
	MARZO 2022	Licitación de las obras de edificación y urbanización vinculada.
	2o semestre	Inicio de las obras de edificación y urbanización vinculada.

En cuanto al plazo previsto para la ejecución de las obras, se estima en 26 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 :
 - Redacción del Proyecto Básico y de sus correspondientes anexos y tramitación del mismo a efectos, entre otros, de :

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- Calificación Provisional de VPO
 - Licencia de Obras, incluso 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. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 - el documento final dará cumplimiento a la actual normativa técnica y verificará las sobreprestaciones 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- 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.
9. 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.
10. 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).
 - Selecciona al Laboratorio (LCCE) como OCA para realizar el control externo del CEE del edificio terminado.
11. 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).
12. 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.
13. 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.
14. 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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.

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. La programación de los trabajos será establecida en la 1ª reunión de trabajo, a la resolución del presente concurso.
21. 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
22. 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:
 - 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.
23. 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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 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).

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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. la promoción deberá verificar el DECRETO 178/2015, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, lo cual supone, entre otras cuestiones, que las edificaciones a promover serán de baja demanda en calefacción y deberán obtener una Certificación Energética – A – (tanto en demanda, como en emisiones y consumos), para lo cual y con carácter general, desde VISESA se propone lo siguiente (propuesta que deberá contrastarse y desarrollarse adecuadamente por el Equipo Facultativo, tanto técnica y económicamente):
 - incremento de aislamiento térmico y reducción del tamaño de huecos y ventanas al mínimo normativo (posibilitando ventanas de doble vidrio y colocación de persianas de cinta).
 - Sellado de juntas de obra y adecuado control de las infiltraciones al aire en todo el interior de cada una de las viviendas, verificando una tasa inferior a 2'0 renovaciones / hora en cada vivienda (medición por test de puerta-ventilador a 50 Pa (n50) según la norma UNE EN 13829).
 - Ventilación Mecánica Controlada de doble flujo en las viviendas, con montantes y con recuperadores de calor comunitarios (en cubierta).
 - Bomba de calor en la producción de ACS, aerotérmica e individual por cada vivienda (equipos compactos con acumulador de ACS) y sólo en el caso de que sea obligada (según punto posterior).
 - Aporte Fotovoltaico en la mayor superficie, que pueda permitir (en el caso de resultar posible) evitar la colocación de la bomba de calor aerotérmica individual referida previamente y que permita (en todo caso) la reducción de la futura facturación por compensación en autoconsumo.
 - puntos de recarga para vehículos eléctricos en garaje.
7. las instalaciones térmicas (calefacción y ACS) serán del tipo “todo eléctrico”, individuales por cada vivienda, con los siguientes equipos:
 - para calefacción : radiadores eléctricos en los dormitorios y acumulador/-es en salón-comedor-cocina
 - para ACS : termo-acumulador de 100-150 l., con bomba de calor individual (en el caso de que sea precisa para verificar la certificación energética -A- y no pueda eliminarse con aumento de la captación fotovoltaica), colocado en interior de vivienda, con toma directa a exterior (en su caso)
 - paneles fotovoltaicos capaces de aportar un 20% de la energía térmica que demanda el edificio y/o la que permita justificar la certificación energética -A- sin bombas de calor

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- 7 o más circuitos eléctricos por vivienda, que puedan ser adecuadamente discriminados / racionalizados en función de su distinta prioridad de uso y en cada periodo horario (en su caso) y que permitan al usuario final de la vivienda disponer de los distintos servicios contratando la menor potencia posible y nunca más de 5 kw.; siendo la previsión inicial en cuanto a prioridades y potencias de cada circuito (a contrastar y corregir por el equipo facultativo), las siguientes:
 - línea 1 (1'5 kw) para Alumbrado
 - línea 2 (3'0 kw) para frigorífico y tomas de enchufe en resto vivienda (excepto cocina)
 - línea 3 (3'0 kw) para Cocina+Horno
 - línea 4 (3'0 kw) para Lavadora y otros electrodomésticos de cocina
 - línea 5 (3'0 kw) para Radiadores Eléctricos (excepto acumulador)
 - línea 6 (1'5 kw) para Termo-Acumulador de ACS (aeroterminia o bajo consumo nocturno)
 - línea 7 (2'0 kw) para Acumulador de Calefacción (bajo consumo nocturno)
- 8. se deberá prever en el edificio la inclusión de un Centro de Transformación Eléctrica, para el uso particular de la futura Comunidad de Propietarios y que responda a uno u otro de los siguientes requisitos (o ambas):
 - el incremento de potencia eléctrica, que pueda o no ser cubierta con la red existente, en función del tamaño de la promoción e incluso de la previsión de un CT de la compañía suministradora en el entorno.
 - la oportunidad que puede suponer que el suministro eléctrico al conjunto del edificio sea en alta potencia.
- 9. se tendrá en consideración la posible futura contratación colectiva del suministro eléctrico para el total de consumos del edificio (todas las viviendas y elementos comunes), por cuenta de la Comunidad de Propietarios, en Alta o en Baja Tensión y al objeto de poder repercutir contra dicho consumo la captación fotovoltaica; contratación que, igualmente, podría ser mixta, disponiendo la instalación térmica (calefacción y ACS) de forma comunitaria (junto con los elementos comunes) y el resto individual (contrato individual de cada vecino con la suministradora).
- 10. se estudiará la posible contratación colectiva de otros servicios del edificio (suministro de agua y otros).

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) y que formará parte del patrimonio público de vivienda con destino al alquiler social (a través de ALOKABIDE); 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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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 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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-1: (G-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto

La promoción objeto del presente concurso se incluirá en el Contrato Programa del 2020 entre VISESA y GOBIERNO VASCO.

La promoción se encuentra incluida en un Convenio de Colaboración entre Ayto. de Orío y Dpto. de Vivienda del Gobierno Vasco, que recoge el compromiso de destinar el solar a una promoción de vivienda protegida en alquiler, siendo las condiciones de la edificación prevista en dicho convenio y en el propio planeamiento, las siguientes :

- Según queda definido en el Plan Parcial del Sector 8 "MUNTO" de Orío, la parcela a desarrollar se identifica como el Bloque 3 (Zona 4). Esta parcela hace esquina entre las calles Palota e Ixarra kalea.
- La parcela se encuentra vallada y sin construcción alguna.
- Superficie de la parcela: 2.041 m2 m2.
- Perfil : SS + PB + 3 + BC
- Superficie construida en planta: 981 m2c.
- Superficie construida máxima: 4.273,60 m2c.
- Alineaciones: las señaladas en los planos 5 y 6 del Plan Parcial.
- Vuelos abiertos: 1,00 m
- Vuelos de alero: 1,80 m
- Retranqueo en ático: 3,00 m.
- Altura de la edificación: 12,30m desde la rasante de la acera al alero, en el punto medio.
- Cubiertas: deberá ser inclinada a dos, tres o cuatro aguas, la pendiente máxima será del 35%.

Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción

- El régimen de promoción y tenencia de las viviendas a promover, será de Protección Oficial de Régimen General para Alquiler Social.
- Las propuestas deberán ser viables técnicamente, por lo que deberán ajustarse o ser fácilmente ajustables a la normativa urbanística y edificatoria de aplicación, así como a las ordenanzas de diseño de VPO.
- Según ha sido referido previamente, el régimen de uso de la promoción será en alquiler, 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
- 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.
- 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.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

Condiciones particulares de adecuación al entorno urbano

- La imagen del edificio deberá integrarse en su entorno construido teniendo en cuenta la urbanización existente en las parcelas colindantes en cuanto a rasantes. La plaza interior se diseñará de manera que se dé una solución de continuidad con el entorno inmediato.
- Los flujos peatonales y de vehículos dentro de la parcela deberán ordenarse adecuadamente.
- Se evitarán los espacios residuales exteriores de la parcela que pudieran generar puntos negros desde la perspectiva de género o que pudieran ser usados para acumular objetos de manera indebida. En el caso de que no sea posible evitarlos, se acotarán con elementos de cierre para su acceso exclusivo para el personal de mantenimiento.
- 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.

Programa estimado

- El programa general de la Promoción es de:
 - 46 Viviendas de Protección Oficial, de Régimen General, para Alquiler
 - 46 plazas de aparcamiento
- Programa de Viviendas :
 - 3 viviendas de 3 dormitorios (de 80 m2 de superficie útil media)
 - 41 viviendas de 2 dormitorios (de 60 m2 de superficie útil media)
 - 2 viviendas reservadas a personas con movilidad reducida.
- Elementos Comunes :
 - se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - se prevén dos portales y dos núcleos de escaleras
 - espacio para aparcamiento de bicicletas (1 por vivienda)
 - espacio para instalaciones según capítulo VII del presente pliego, normativa técnica general y municipal
 - local para limpieza, con punto de luz, toma de agua y vertedero
 - local para materiales y uso de Alokabide, superficie mayor de 7 m2, con punto de luz
- La promoción deberá como mínimo agotar el programa estimado. A efectos del presente concurso, se valora el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, valorándose también la posible mejora en cuanto a aprovechamientos y superficies útiles.
- Es objetivo adecuar la promoción a su máximo aprovechamiento lucrativo, correspondiente a la edificabilidad física máxima establecida por el planeamiento.
- Se construirá una única planta de sótano. Se valorará la posibilidad de ventilación natural del garaje.
- No existen trasteros.
- El aparcamiento deberá estar cubierto y protegido del acceso a personas no usuarias de la promoción.
- En las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
 - 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.
 - 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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- En viviendas de 1 o 2 dormitorios, las cocinas estarán integradas en la estancia de Salón-Comedor, si bien, en las viviendas de 3D, la cocina podrá ser independiente.
- Las viviendas de 2 dormitorios contarán preferiblemente con todos sus dormitorios dobles.
- Todas las viviendas deberán tener unas condiciones adecuadas de ventilación y asoleo adecuadas, debiendo estudiarse el impacto que las contenciones y construcciones del perímetro de la parcela pudieran ejercer sobre las mismas.

Condiciones particulares de calidad arquitectónica

- Es objetivo la claridad y funcionalidad de la propuesta.
- El volumen y la fachada propuesta deberán tener en cuenta el ruido proveniente de la A-8.
- En relación a las viviendas:
 - Se buscan distribuciones funcionales y que minimicen en lo máximo posible los recorridos interiores entre estancias.
 - Se procurará que todas las viviendas bien estén relacionadas con el exterior. Se procurará disponer una terraza o balcón por vivienda, siempre que las condiciones de relación con el exterior sean adecuadas (asoleo, vistas, etc.).
- Es objetivo la integración de los objetivos de protección contra el ruido del espacio interior de las viviendas, por lo que se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones:
 - 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).
 - Evitar transmisiones por puentes acústicos, mediante juntas adecuadas a tal fin.
 - 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).
 - Aislar adecuadamente elementos de ruido: salas de máquinas, puertas de garaje, etc.
 - Realizar el adecuado estudio acústico, teniendo en consideración la normativa vigente y las adecuadas condiciones de calidad acústica en todas y cada una de las dependencias de cada vivienda.
- Es objetivo la reducción de los puntos críticos del edificio, por lo que la envolvente del edificio cumplirá, entre otras, las siguientes cuestiones:
 - La fachada incluirá una hoja pesada y será, preferiblemente, del tipo invertido (con aislamiento exterior continuo) y con mínima ventilación de la cámara.
 - Las hojas de carpintería serán batientes y tendrán un ancho de entre 60 y 80 cm. 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.
 - La cubierta de planta baja que rebase la alineación de la planta primera no será habilitada como terraza y será accesible desde espacios comunes.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

Condiciones particulares de los aspectos medioambientales y de sostenibilidad

- Es objetivo la integración de los aspectos medio-ambientales en la arquitectura del edificio por lo que se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones:
 - Se considerará el confort térmico en el interior de las viviendas tanto en invierno como en verano, favoreciendo el uso de sistemas pasivos para alcanzarlo (compacidad, ventilación natural, adecuada dimensión y forma de los huecos, elementos de sombreado...).
 - 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
- Las instalaciones térmicas propuestas deberán tener en cuenta lo establecido en los puntos 6, 7 y 8 del Capítulo 7 del presente pliego (CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS).
- Los paneles fotovoltaicos se dispondrán preferiblemente en cubierta.

Presupuesto y Costes máximos de la Promoción

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 (edificación de 46 viviendas, con anejos y urbanización vinculada), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 3.900.000 eu. (Total estimado en P.E.M.)

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/m²

- Garajes, Locales y Porches :

en Planta Baja 300 euros/m²

en Sótano 1 350 euros/m²

URBANIZACION :

- Zonas Duras y Privadas 150 euros/m²

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

Documentación

- Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- Plano de parcela.
- Plan Parcial Sector 8 MUNTO.
- Proyecto de urbanización del Sector 8 MUNTO.
- Geotécnico 2009, parcelas adyacentes.
- Ficha Urbanística del PGOU de Orio.
- Normas urbanísticas dl PGOU de Orio.
- Convenio entre GV y Ayuntamiento de Orio.
- Mapa de ruido.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

ANEXO I. DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-1: (G-78) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL. URRETXU, GIPUZKOA.

Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto

La promoción objeto del presente concurso se incluirá en el Contrato Programa del 2020 entre VISESA y GOBIERNO VASCO.

Según queda definido en las NNSS de Urretxu, la parcela a desarrollar es la “a.2.16.5” del área “A.I.R. 16 Gainzabal”. Esta se sitúa entre los números 16 y 25 de la calle Lilibaso, en un entorno de baja densidad.

El frente de parcela hacia la calle Lilibaso es sensiblemente plano, pero la parcela está ocupada por un talud rocoso de gran pendiente, que actualmente está siendo explanado a nivel de calle. Las obras de urbanización correspondientes comenzaron el pasado mes de junio y están definidas en el proyecto que se adjunta como documentación complementaria.

La parcela limita con la parcela de Espacios Libres EL2 de propiedad municipal, que también da frente a la calle Lilibaso en un ancho de 4m. Su definición gráfica está incluida en el Estudio de Detalle de 2020 que se facilita como documentación complementaria.

La ordenación pormenorizada está definida a través de dicho Estudio de Detalle.

En el momento de solicitar la licencia urbanística, se prevé que esté vigente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu, por lo que los parámetros urbanísticos a aplicar en el proyecto serán los que se incluyan en el texto de aprobación definitiva. A efectos del presente concurso deberán tenerse en cuenta los siguientes documentos que se adjuntan como documentación complementaria:

- Normas urbanísticas generales del PGOU (se facilita documento de aprobación inicial)
- Estudio de Detalle

La edificabilidad asignada para la parcela será la definida actualmente por las NNSS, de 2.741,8 m². Dicha edificabilidad podrá repartirse libremente entre las distintas plantas y los vuelos de la edificación.

El vado de acceso a garaje podrá ubicarse en la parcela EL2 situada entre la parcela a edificar y el inmueble número 16B de la calle Lilibaso, sin invadir la acera.

Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción

El régimen de promoción y tenencia de las viviendas a promover, será de Protección Oficial de Régimen General para Alquiler Social.

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

Según ha sido referido previamente, el régimen de uso de la promoción será en alquiler, 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

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.

A efectos del presente concurso y promoción es objetivo el adecuado cumplimiento del planeamiento en tramitación y del Estudio de Detalle, 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

Condiciones particulares de adecuación al entorno urbano

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- La imagen del edificio deberá integrarse en su entorno construido.
- Los flujos peatonales y de vehículos dentro de la parcela deberán ordenarse adecuadamente.
- Se evitarán los espacios residuales exteriores de la parcela que pudieran generar puntos negros desde la perspectiva de género o que pudieran ser usados para acumular objetos de manera indebida. En el caso de que no sea posible evitarlos, se acotarán con elementos de cierre para su acceso exclusivo para el personal de mantenimiento.
- 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. También estarán incluidos los trabajos de urbanización de la parte de la parcela EL2 que se extiende entre la calle Lilibaso y el muro de contención de la ladera.

Condiciones particulares del programa

- El programa general de la Promoción es de:
 - 24 Viviendas de Protección Oficial, de Régimen General, para Alquiler
 - 24 plazas de aparcamiento
 - 24 trasteros
- Programa de Viviendas :
 - 3 viviendas de 3 dormitorios (de 80 m2 de superficie útil media)
 - 16 viviendas de 2 dormitorios (de 60 m2 de superficie útil media)
 - 4 viviendas de 1 dormitorio (de 40 m2 de superficie útil media)
 - 1 vivienda reservada a personas con movilidad reducida
- Elementos Comunes :
 - se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - se prevé un solo portal y núcleo de escaleras
 - espacio para aparcamiento de bicicletas (1 por vivienda)
 - espacio para instalaciones según capítulo VII del presente pliego, normativa técnica general y municipal
 - local para limpieza, con punto de luz, toma de agua y vertedero
 - local para materiales y uso de Alokabide, superficie mayor de 7 m2, con punto de luz
- La promoción deberá como mínimo agotar el programa estimado. 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
- Es objetivo adecuar la promoción a su máximo aprovechamiento lucrativo, correspondiente a la edificabilidad física máxima establecida por el planeamiento.
- No se construirán sótanos, por lo que los garajes deberán disponerse en planta baja. El garaje deberá contar con ventilación natural.
- Los trasteros se ubicarán en planta bajo cubierta.
- El aparcamiento deberá estar cubierto y protegido del acceso a personas no usuarias de la promoción.
- En las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
 - 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.

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- Las viviendas de dos dormitorios tendrán un solo baño completo (en ningún caso baño + aseo)
- En viviendas de 1 o 2 dormitorios, las cocinas estarán integradas en la estancia de Salón-Comedor, si bien, en las viviendas de 3D, la cocina podrá ser independiente.
- Las viviendas de 2 dormitorios contarán preferiblemente con todos sus dormitorios dobles.
- Todas las viviendas deberán tener unas condiciones adecuadas de ventilación y asoleo adecuadas, debiendo estudiarse el impacto que las contenciones y construcciones del perímetro de la parcela pudieran ejercer sobre las mismas.

Condiciones particulares de calidad arquitectónica

- Es objetivo la claridad y funcionalidad de la propuesta.
- En relación a las viviendas:
 - Se buscan distribuciones funcionales y que minimicen en lo máximo posible los recorridos interiores entre estancias.
 - Se procurará que todas las viviendas bien estén relacionadas con el exterior. Se procurará disponer una terraza o balcón por vivienda, siempre que las condiciones de relación con el exterior sean adecuadas (asoleo, vistas, etc.).
- Es objetivo la integración de los objetivos de protección contra el ruido del espacio interior de las viviendas, por lo que se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones:
 - 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).
 - Evitar transmisiones por puentes acústicos, mediante juntas adecuadas a tal fin.
 - 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).
 - Aislar adecuadamente elementos de ruido: salas de máquinas, puertas de garaje, etc.
 - Realizar el adecuado estudio acústico, teniendo en consideración la normativa vigente y las adecuadas condiciones de calidad acústica en todas y cada una de las dependencias de cada vivienda.
- Es objetivo la reducción de los puntos críticos del edificio, por lo que la envolvente del edificio cumplirá, entre otras, las siguientes cuestiones:
 - La fachada incluirá una hoja pesada y será, preferiblemente, del tipo invertido (con aislamiento exterior continuo) y con mínima ventilación de la cámara.
 - Las hojas de carpintería serán batientes y tendrán un ancho de entre 60 y 80 cm. 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.
 - La cubierta de planta baja que rebase la alineación de la planta primera no será habilitada como terraza y será accesible desde espacios comunes.
- El proyecto deberá adecuarse a los condicionantes de la estructura de contención de la ladera posterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes cuestiones:
 - Se pondrá especial atención al tratamiento del agua proveniente de la ladera que pueda drenar sobre la parcela.
 - Se deberán asegurar unas condiciones adecuadas para el mantenimiento de los anclajes de la estructura de contención. Para ello, se dispondrá un espacio libre mínimo de 1,50 m de anchura, que permita el acceso del material y personal para el retesado de los anclajes. Este espacio libre podrá ser

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

interior, en cuyo caso se establecerá la correspondiente servidumbre de mantenimiento que deberá ser compatible con el uso de dicho espacio.

Condiciones particulares de los aspectos medioambientales y de sostenibilidad

- Es objetivo la integración de los aspectos medio-ambientales en la arquitectura del edificio por lo que se deberán tener en consideración, al menos, las siguientes cuestiones:
 - Se considerará el confort térmico en el interior de las viviendas tanto en invierno como en verano, favoreciendo el uso de sistemas pasivos para alcanzarlo (compacidad, ventilación natural, adecuada dimensión y forma de los huecos, elementos de sombreado...).
 - 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
- Las instalaciones térmicas propuestas deberán tener en cuenta lo establecido en los puntos 6, 7 y 8 del Capítulo 7 del presente pliego (CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS).
- Los paneles fotovoltaicos se dispondrán preferiblemente en cubierta.

Condiciones particulares para la Reducción de Incidencias y Evitación de Patologías

- La propuesta deberá prever unas condiciones adecuadas para el mantenimiento de la fachada trasera y de la estructura de contención del terreno (facilidad de acceso, andamiaje, descarga y distribución de materiales...).

Presupuesto y Costes máximos de la Promoción

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 (edificación de 24 viviendas, con anejos y urbanización vinculada), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 2.133.000 eu. (Total estimado en P.E.M.)

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

URBANIZACION :

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

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

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

Documentación

- Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:
 - Fotos
 - Normas urbanísticas generales (PGOU de Urretxu)
 - Estudio de detalle
 - Proyecto constructivo de las obras de excavación y contención de las 24 VPO de Lilibaso (oct.2018)

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

ANEXO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL LOTE-3: (B-129) 24 VIV. SOCIALES, c/ CORTES nº 28-32, BILBAO.

Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto

La promoción se encuentra incluida en un Convenio de Colaboración entre Ayto. y VV.MM. de Bilbao y Dpto. de Vivienda del Gobierno Vasco, que recoge el compromiso de destinar el solar a una promoción de vivienda social en alquiler, siendo las condiciones de la edificación prevista en dicho convenio y en el propio planeamiento, las siguientes :

- El solar corresponde a los números 28, 30 y 32 de la calle de las Cortes, en Bilbao la Vieja
- El solar se encuentra vallado y sin construcción alguna (derribo ya ejecutado)
- El solar se encuentra entre medianeras, dentro de una manzana delimitada por las calles Cortes, Laguna, San Francisco y Laguna, y da frente a la calle Cortes y a un gran patio interior de 14 m. de fondo
- Área de Reparto 514 Unidad de Ejecución : 514.03
- Uso Característico : Vivienda Colectiva, Terciario-Comercial-Oficinas y Aparcamiento
- Las determinaciones de esta Área de Reparto se ajustarán a lo establecido en el Área nº 4 (San Francisco, Zabala y Cortes) del PERRI de Bilbao la Vieja
- Superficie del Solar : 603,64 m2.
- Perfil : 2PS+PB+4P+PA
- Superficie estimada bajo rasante : 1.160 m2c.
- Superficie estimada planta baja : 580 m2.
- Superficie estimada plantas altas : 1.864 m2.
- Fondo edificatorio : 12 m. (plantas altas) y 18 m. (planta baja y sótanos)
- Frente de parcela : 32,20 m.
- Anchura de calle : 10 m.
- Vuelos (plantas 2ª, 3ª y 4ª) : 0,80 m. en un 50% del frente de parcela
- Retranqueo en ático : 3,00 m. (en todo el frente de parcela a calle)
- Altura mínima de planta baja 4,30 m.
- Altura de plantas altas : entre 3,00 m. y 3,15 m. (medida suelo-suelo)
- Altura de cumbrera : menor de 2,00 m. (desde cara superior de forjado de techo de ático)

Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción

1. La promoción prevista por VISESA y cuyos trabajos facultativos, de redacción de proyecto y de dirección e inspección de las obras, son objeto de contratación en este expte., es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta y se detalla seguidamente :
 - el solar edificable tiene unas dimensiones aproximadas de 32,2 x 18,0 m. con una ligera pendiente longitudinal en la calle Cortes (de 34,3 a 32,8 (aprox.)
 - planta baja y sótanos ocupan 32,2 x 18,0 m. (aprox.)
 - el edificio es de 32,2 x 12 m. (aprox.), con vuelos de 0,8 m. en plantas 2ª-4ª y retranqueo de 3m. en ático
 - se prevé un sólo núcleo de escaleras, con cinco viviendas por planta (salvo ático, con cuatro viviendas), por lo que en total se prevén 24 viviendas
 - la planta baja se prevé con un gran local comercial en uno o dos niveles y los accesos rodados y peatonales

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- dado el desnivel de la calle (1,5 m.) se prevén sótanos a media planta, con unas ocho plazas de garaje por cada nivel de sótano (previstas medias plantas)
 - se prevé cubierta a dos aguas, pero no se prevé disponer trasteros
2. El régimen de promoción y tenencia de las viviendas a promover, será de Protección Oficial de Régimen Especial para Alquiler Social.
 3. Deberá revisarse la promoción prevista en relación a la normativa urbanística y edificatoria en vigor, así como a las ordenanzas de diseño de VPO, pudiendo los licitadores plantear propuestas de subsanación y o mejora de la promoción prevista
 4. según ha sido referido previamente, el régimen de uso de la promoción será en alquiler, 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
 5. 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.
 6. 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
 7. En el caso de ser precisa la ejecución de anclajes provisionales bajo suelo público, se entenderá incluido en el conjunto de trabajos facultativos a contratar, la elaboración de la documentación técnica precisa y la tramitación de las autorizaciones necesarias (en su caso y en el ámbito propio de las competencias facultativas)
 8. 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
 9. los objetivos de la presente promoción y en definitiva, del presente concurso, son los que se recogen seguidamente y se incluyen en esquemas adjuntos :
 - a) Programa general de la Promoción :
 - i. 24 Viviendas de Protección Oficial, de Régimen Especial para Alquiler
 - ii. 32 plazas de aparcamiento, o el número que permita verificar los requisitos de planeamiento y optimizar excavación y edificación bajo rasante
 - iii. Local Comercial de 300 m2., en uno o dos niveles
 - b) Programa de Viviendas :
 - i. 7 viviendas de 3 dormitorios (de 73 m2 de superficie útil media)
 - ii. 12 viviendas de 2 dormitorios (de 52 m2 de superficie útil media)
 - iii. 4 viviendas de 1 dormitorio (de 38 m2 de superficie útil media)
 - iv. 1 vivienda reservada a personas con movilidad reducida (de 73 m2 de superficie útil media)
 - c) Elementos Comunes :
 - i. se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - ii. se prevé un solo portal y núcleo de escaleras, más salida independiente de sótano
 - iii. 1 ascensor comunicando plantas sobre y bajo rasante, más un segundo ascensor para accesibilidad a las plazas de garaje no vinculadas a viviendas (en su caso)
 - iv. locales de basuras, bicicletas e instalaciones según normativa técnica general y municipal, en la menor dimensión y nº posible
 - v. local para limpieza, con punto de luz, toma de agua y vertedero

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- vi. local para materiales y uso de Alokabide, superficie mayor de 10 m², con punto de luz
10. 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
 11. la promoción agotará el aprovechamiento urbanístico, computado conforme a lo que, al respecto, establezca el planeamiento vigente.
 12. la edificación será lo más compacta posible, especialmente en las plantas altas
 13. dada la ubicación en la que se sitúa la promoción, resultan obligadas las consideraciones relativas a seguridad y Urbanismo de Género
 14. 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.
 15. se deberán verificar, tanto las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de VPO, como las correspondientes al planeamiento vigente
 16. en cubiertas (y/o fachadas, en su caso) se dispondrán el mayor nº de paneles solares fotovoltaicos que sea posible, aprovechando el perfil previsto en planeamiento y la orientación de los distintos edificios y que permitan, según se ha referido previamente :
 - a) verificar el objetivo de certificación energética -A-, sin necesidad de disponer bomba de calor
 - b) reducir la futura factura de los usuarios por autoconsumo
 17. en las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
 - a) 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.
 - b) Las viviendas de dos dormitorios tendrán un solo baño completo (en ningún caso baño + aseo)
 - c) En viviendas de 1 o 2 dormitorios, las cocinas estarán integradas en la estancia de Salón-Comedor, si bien, en las viviendas de 3D, la cocina podrá ser independiente.
 - d) Se primarán los espacios funcionales.
 18. Los tendederos se dispondrán con suelo y con protección de vistas que no reduzca las condiciones mínimas de iluminación, con excepción de las viviendas que den a patio, en las que el tendido de ropa será directo y sin protección de vistas
 19. la cubierta de planta baja que pueda avanzar sobre planta primera no será habilitada como terraza y se dispondrá a cota inferior a la del piso 1º (posibilitando, en su caso, ventilación e iluminación del local)
 20. 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 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.
 21. 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 afecciones del nivel freático (en su caso).
 - b) se ocupará el total de la parcela privada

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

- 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 dispondrá red de desagüe, de sección suficiente, hasta 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 solera o losa en el apoyo con el terreno, impermeable y resistente a la presión freática, en su caso, 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.
22. 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 máquinas, puertas de garaje, etc.
 - e) realizar el adecuado estudio acústico, teniendo en consideración las previsiones del planeamiento respecto a impacto acústico, así como así como la normativa vigente y las adecuadas condiciones de calidad acústica en todas y cada una de las dependencias de cada vivienda
23. en fachadas :
- a) se verificarán las condiciones de aislamiento al ruido que sean precisas en cada caso (según previo)
 - 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 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 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
24. respecto a la instalación fotovoltaica cabe señalar lo siguiente :
- a) los paneles se dispondrán en cubierta y excepcionalmente, en fachada Sur y/o en retranqueo de la planta de ático (eliminado las terrazas privativas y respetando perfil)
 - b) la instalación será prevista para el posible autoconsumo comunitario, y/o individual y/o vertido de la energía captada a la red (mediante compensación), según el desarrollo normativo que pueda producirse (en su caso y con anterioridad a la redacción del proyecto de ejecución)

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-78) 46 VPOa, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOa EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

Presupuesto y Costes máximos de la Promoción

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:

7. Coste Máximo de Promoción

El conjunto de la promoción, en sus costes globales y sumados la totalidad de unidades de obra (edificación de 24 viviendas, con anejos y urbanización vinculada), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 2.125.000 eu. (Total estimado en P.E.M.)

8. 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
--------------------------	--------------------------

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

Documentación

Documentos Específicos de la Promoción que conforman la presente convocatoria:

- Planeamiento (relación no exhaustiva)
- Esquemas de estudio de la promoción prevista