

ÍNDICE

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.....	2
II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR.....	2
A. ALCANCE Y DOCUMENTACIÓN.....	2
B. MEJORAS Y SOBREPRESTACIONES OFERTADAS POR EL LICITADOR.....	2
C. CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	2
D. PLAZOS DE ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	2
III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.....	3
IV.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA LICITACIÓN	3
V.- CUESTIONES RELATIVAS A LOS TRABAJOS FACULTATIVOS.....	3
VI.- CONDICIONES ESPECIALES AL OBJETO DE REDUCIR FUTUROS DEFECTOS	5
VII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.....	6
VIII.- OBJETIVOS GENERALES DE LAS PROMOCIONES Y PROYECTOS.....	7
ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES : (B-130) 54 VPOa, AIXE-ONA, OTXARKOAGA, BILBAO	8
Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto	8
Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción	9
Presupuesto y Costes máximos de la Promoción	13

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Son objeto de contratación los trabajos de Redacción del Estudio de Detalle y del Proyecto Básico de la promoción :

(B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, Aixé Ona, en Otxarkoaga, Bilbao

II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR

El alcance de los Trabajos Facultativos es de Estudio de Detalle y Proyecto Básico.

A. ALCANCE Y DOCUMENTACIÓN

- El alcance de los trabajos a contratar será:
 - i. Estudio de Detalle.
 - ii. Pre-proyecto o anteproyecto, desarrollando la propuesta adjudicada acorde a criterios de Visesa.
 - iii. Proyecto/-s Básico/-s de Edificación y Urbanización Vinculada (en documentos diferenciados por cada expediente de Calificación de VPO, incluso anexos)
 - iv. 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.
- 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, 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.

B. MEJORAS Y SOBREPrestACIONES OFERTADAS POR EL LICITADOR

- Ampliación de los Trabajos Facultativos incorporando las mejoras que, en su caso, pueda ofertar el licitador, conforme a lo previsto en la presente convocatoria

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

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BÁSICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

- 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 el plazo total máximo de 10 semanas para la redacción de los documentos rev.00 que son objeto de la presente contratación
- en el plazo referido, no se consideran incluidos los trabajos de 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.

III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

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

- 2021 febrero-junio Concurso y contratación equipo facultativo.
- 2021 junio Inicio de los trabajos.
- 2021 junio-agosto Elaboración y entrega del Proyecto Básico y del Estudio de Detalle.
- 2021 agosto Revisión, informes y corrección de la documentación.
- 2021 septiembre Solicitud de Calificación Provisional y tramite de Estudio de Detalle.
- 2021 diciembre Calificación Provisional de VPO (hito de obligado cumplimiento)
- 2022 febrero Aprobación del Estudio de Detalle

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

V.- CUESTIONES RELATIVAS A LOS TRABAJOS FACULTATIVOS

1. El alcance de los trabajos a contratar en la presente convocatoria es el siguiente :
 - Redacción del Estudio de Detalle y tramitación del mismo
 - Redacción del Proyecto Básico y de sus correspondientes anexos y tramitación del mismo a efectos, entre otros, de :
 - Calificación Provisional de VPO
 - Licencia de Obras

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

- Autorizaciones Sectoriales (URA, AESA, etc.) y empresas suministradoras
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 y de éste a proyecto básico), 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 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.
 4. El objeto de la contratación incluye la redacción 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 propias del objeto de estos trabajos; en tal sentido, se entienden incluidas las gestiones precisas ante los organismos externos intervinientes (Ayuntamiento, Delegación Territorial de Vivienda del G.V., 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. En relación a la Urbanización, debe entenderse incluida la definición en proyecto de 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.
 9. En cuanto a la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), la misma se realizará por el facultativo, mediante programa reconocido y conforme al procedimiento vigente en VISESA, que incluye lo siguiente.
 - Certificación Eficiencia Energética del proyecto (CEE)
 - Registro en la aplicación de Gobierno.
 - Selección al Laboratorio (LCCE) para control externo del CEE
 10. 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, 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).
 11. 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 las unidades y materiales que permitan reducir dichos costes máximos.
 12. 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 (tramite administrativa) y en el correspondiente anexo a este pliego.
 13. 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

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

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.

14. Revisado e informado el documento Previo (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.
15. La programación de trabajos será establecida en la 1ª reunión, a la resolución del presente concurso.

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, las mismas deberán ser tenidas en consideración por el adjudicatario y su Equipo Facultativo en todas las fases de los trabajos a desarrollar y se establecen sin perjuicio de lo recogido en la normativa que resulte de obligado cumplimiento en cada caso.
2. 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 Equipo Facultativo para su posible incorporación en proyecto.
3. 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
4. Con carácter general, todos los materiales y unidades de obra estarán debidamente acreditados mediante su sello de marcado CE y DIT / DITE correspondiente
5. 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.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BÁSICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

- Se evitará todo tipo de anclaje sobre las cubiertas (sean planas o inclinadas) y los que resulten obligados, serán adecuadamente estudiados y ejecutados sin afectar a la impermeabilización.
- Se dispondrán los adecuados sumideros en cada paño de cubierta, en número y sección superiores al mínimo recomendable y/o normativo, y en todo caso, dichos sumideros se dispondrán alejados de las viviendas y siempre serán de fácil registro.
- Los muros contraterreno y/o de sótanos se dispondrán con cámara bufa, canal de recogida y sumidero para infiltraciones y condensaciones, siendo el canal fácilmente accesible para limpieza, e incluyendo hoja interior registrable (de chapa perforada, o similar).

VII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INSTALACIONES TÉRMICAS

1. Las Condiciones Específicas para el desarrollo de los trabajos facultativos en lo relativo a las unidades de obra de las Instalaciones Térmicas, de ACS y de Calefacción que se recogen en el presente apartado, se desarrollarán por el adjudicatario de los trabajos, sin perjuicio de lo recogido en la normativa que resulte de obligado cumplimiento.
2. Se tendrá en cuenta que la instalación ha de estar preparada para su posible futura telegestión (para lo que se preverá espacio en el cuadro eléctrico de cada vivienda que permita incorporar módulos futuros).
3. 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 Equipo Facultativo para su posible incorporación en la propuesta de proyecto.
4. 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 – A – 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 con recogedor 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 (según normativa vigente)
5. 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 en salón-comedor-cocina
 - para ACS : termo-acumulador de 100-150 l., que, excepcionalmente y en caso de que la cobertura fotovoltaica no sea suficiente, podrá incorporar bomba de calor individual, colocado en interior de vivienda, con toma directa a exterior (en su caso)
 - paneles fotovoltaicos en la superficie y potencia que permita justificar la certificación energética -A- sin bomba de calor

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, 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)
- 6. 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.
- 7. 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).
- 8. 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

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BÁSICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

adecuada aclaración de los criterios de cómputo de edificabilidad, que permitan el más correcto ajuste y optimización de las propuestas.

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

ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES : (B-130) 54 VPOa, AIXE-ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

Antecedentes, Descripción del Solar y Edificio Previsto

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

1. La parcela corresponde a la U.E 307.05 (según PGOU corresponde al subámbito OT.01.4), AIXE-ONA en el Barrio de Otxarkoaga, Bilbao.
2. Los terrenos son una gran superficie (aprox. 4.400 m².), con amplia masa de arbolado y gran pendiente en algunas zonas; respecto a ello, se prevé (mediante el mecanismo de gestión que resulte más apropiado) la segregación de una parcela privada con superficie aproximada de 1.650 m². (en la que ubicar la promoción), dejando el resto del ámbito como zona verde de dominio y uso público; esta propuesta puede entenderse recogida en el antes referido Convenio entre Ayto. y Dpto., si bien no concreta la superficie privada y únicamente señala que, culminadas las actuaciones del proyecto de urbanización, el Dpto. cederá los suelos de uso y dominio público al Ayto.
3. Es relevante señalar que la parcela se encuentra cruzada por un Canal de Recogida de Aguas que la atraviesa longitudinalmente (E-W), de una longitud de unos 62 m., casi 2 m. de anchura, ubicado en el sitio previsto para la futura edificación y que parece destinado a desviar o canalizar el curso de agua de escorrentía de la ladera Norte del ámbito; dicho canal deberá ser sustituido por uno nuevo, en un emplazamiento superior y en dimensión similar, al objeto de proteger la futura promoción, estas obras de canalización se encuentran señaladas como Condiciones de Urbanización en las Normas Urbanísticas del ámbito del nuevo PGOU y deberán ser ejecutadas conforme a lo establecido al efecto por URA, el propio Ayto. y en su caso, por el resto de administraciones competentes; todo lo cual deberá ser tenido en consideración por el equipo facultativo en el desarrollo de los trabajos y en el alcance propio de sus competencias.
4. Condiciones del PGOU previo (ficha de 2017):
 - Área de Reparto 307 Unidad de Ejecución : 307.05
 - Uso Característico : Vivienda de Protección Pública y Terciario Comercial
 - Superficie del Ámbito : aprox. 4.400 m².
 - Nº aproximado de Viviendas : 46
 - Perfil : PB+5, y hasta 5 plantas de sótano posibles (se cuantifican sólo dos plantas)
 - Edificabilidad :
 - Sobre Rasante : 4.290 m²c. (6 plantas x 715 m²/planta)
 - Bajo Rasante : 1.870 m²c. (2 plantas x 935 m²/planta)
 - Es necesario redactar (y tramitar) Proyecto de Urbanización y ceder los suelos de uso y dominio público al Ayto. (se propone 1.650 m². como parcela privada y resto público)

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BÁSICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

5. En cuanto al PGOU nuevo (revisión de 2019), las determinaciones se recogen en las “Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbanístico OT.01 Otxarkoaga”, que definen estos terrenos como Subámbito OT.01.4, con las siguientes condiciones :
 - La zonificación pormenorizada recoge (según el plano correspondiente) toda la superficie como “Residencial de Edificación Abierta”
 - Edificabilidad Urbanística :
 - Sobre Rasante : 5.000 m²(t) de Uso Residencial
 - Bajo Rasante : (la resultante de los criterios generales del PGOU)
 - Parámetros Edificatorios :
 - Número de Plantas Sobre Rasante : 10
 - Número de Plantas Bajo Rasante : (el previsto general en el PGOU)
 - Altura sobre rasante : (la correspondiente al citado nº de plantas)
 - En todo caso, se deberá promover un Estudio de Detalle para la precisa y definitiva determinación de los parámetros edificatorios
 - La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las Viviendas de Promoción Libre (sin perjuicio de lo establecido en Convenio para que sea VPOa)
 - El desarrollo y la ejecución de la edificación prevista en el subámbito se completará con el desvío y la reposición del canal de recogida de agua existente en las inmediaciones, según lo que determine la Administración competente en la materia
 - En la Categorización del Suelo Urbano, el Subámbito OT.01.4 (correspondiente a estos terrenos) se define como “Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de Edificabilidad”

Objetivos del Concurso, de la Contratación y de la Promoción

1. Las propuestas que se presenten a concurso deberán ser viables económica y técnicamente, por lo que deberán ajustarse o ser fácilmente ajustables a la normativa urbanística y edificatoria de aplicación, así como a los objetivos de promoción que se recogen en las condiciones particulares del presente pliego.
2. La promoción prevista por VISESA y cuyos trabajos facultativos, de redacción de proyecto básico, corresponden a este expte., tiene los siguientes objetivos :
 - estudiar y delimitar la parcela privada, así como la urbanización pública que deberá ser cedida al Ayto.
 - maximizar el aprovechamiento residencial, con una construcción económica y sostenible (en su ejecución y en su posterior vida útil) que dé adecuada respuesta a los distintos objetivos de promoción y a las condiciones urbanísticas y normativas
 - construir la menor superficie de anejos y sótanos posible (especialmente fuera de la proyección del edificio sobre rasante)
 - obtener la mayor superficie útil de viviendas posible
 - disponer una única edificación, con la mayor compacidad posible
 - disponer un sólo núcleo de escaleras, con una única escalera y un único ascensor
 - conseguir 54 viviendas, de las que un 60-80% sean de dos dormitorios, un 10-30% sean de tres dormitorios y un 0-20% sean de un dormitorio, verificando, en todo caso, la normativa vigente y el resto de objetivos de la promoción
 - aprovechar la superficie y el desnivel del terreno y de éste con el vial, para optimizar la promoción, con soluciones que, en todo caso, deberán cumplir con el planeamiento vigente y con el resto de normas y objetivos de promoción y que, entre otras, podría pasar por alguna de las siguientes opciones :

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

- a) disponer Viviendas en Planta Baja (sobreelevada en todo lo posible)
 - b) posibilitar el Uso de Garaje en Planta Baja (sin que consuma edificabilidad de uso residencial)
 - c) ventilar de manera directa las plantas de sótano
 - d) ubicar plazas de Aparcamiento en Superficie (dentro de la parcela privada, pero fuera del edificio, siempre que ello posibilite eliminar una planta de sótano)
- disponer las plazas de garaje en el menor nº posible, en un máximo de dos plantas
 - no disponer locales, ni trasteros y reducir cuartos y elementos comunes al mínimo preciso (por normativa, empresas suministradoras y/u otros objetivos particulares de promoción)
 - disponer una instalación fotovoltaica con una superficie y potencia que permita cumplir la normativa vigente sin bomba de calor
 - verificar las ordenanzas vigentes de VPO y la normativa urbanística y edificatoria; con relación a ello y toda vez que resulta obligada la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle para el adecuado desarrollo de la actuación, cabe aprovechar este instrumento para perfeccionar la promoción
3. El régimen de promoción y tenencia de las viviendas a promover, será de Protección Oficial de Régimen General para Alquiler Público.
 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, en el alcance propio de estos trabajos (proyecto básico) 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. es igualmente objetivo de esta promoción verificar las condiciones establecidas en el Proyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de Habitabilidad de las Viviendas y Alojamientos Dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, documento que se adjunta como anexo a la presente convocatoria, que en la actualidad no está vigente y que tiene carácter subsidiario respecto a las determinaciones establecidas normativamente y respecto a los requerimientos particulares que se recogen en el presente pliego.
 7. 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
 8. a efectos del presente concurso y promoción y tal y como ha sido referido previamente, resulta precisa la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle que justifique adecuadamente la edificación que sea propuesta, en tal sentido, se entenderá incluido dicho documento en los trabajos facultativos que son objeto de contratación en el presente expediente
 9. respecto a los elementos comunes de la edificación, se verificará lo siguiente :
 - se dispondrán de la menor superficie posible, optimizando su uso y funcionamiento
 - se prevé un solo portal y una única escalera (si bien puede disponerse una segunda escalera para evacuación de plantas bajo rasante)
 - un único ascensor, comunicando plantas sobre y bajo rasante
 - locales de basuras, bicicletas e instalaciones según normativa técnica general y municipal, en la menor dimensión y nº posible
 - 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
 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

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BÁSICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

11. según se ha referido previamente, la promoción agotará el aprovechamiento urbanístico, computado conforme a lo que, al respecto, establezca el planeamiento vigente.
12. dada la ubicación en la que se sitúa la promoción, resultan obligadas las consideraciones relativas a seguridad y Urbanismo de Género
13. se deberá respetar la urbanización general existente (vial) y se dispondrá una adecuada urbanización propia de la promoción en el interior de la parcela, que sea de mínimo mantenimiento y adecuada al objeto de la propia promoción (VPO de alquiler público)
14. es objetivo la sostenibilidad medioambiental de la promoción, lo que deberá ser considerado desde la propuesta inicial en la arquitectura de la edificación y en su correspondiente proyecto, teniendo en consideración, al menos, las siguientes cuestiones:
 - a) Los edificios se dispondrán de forma que se garantice un correcto soleamiento de todas las viviendas y en ningún caso habrá viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad (estar o dormir) den a orientación NorEste, Norte y NorOeste (considerando orientaciones NE y NO las que tienen menos de 60° respecto a N).
 - b) 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...).
 - c) En la construcción de la edificación y sus viviendas se mejorará el aislamiento y la estanqueidad al aire (máx. 2'0 renov./h.) y se dispondrá ventilación de doble flujo en viviendas (con intercambiadores comunitarios en cubierta)
15. en las viviendas se verificará, en todo caso y entre otros posibles requisitos normativos, lo siguiente :
 - a) las viviendas de tres dormitorios tendrán una superficie total mínima de 70 m²u., las de dos dormitorios de 55 m²u. y las de un dormitorio de 45 m²u.
 - b) Las viviendas serán en una sola planta, y nunca en dúplex, y su acceso será desde elementos comunes de la edificación y no desde el exterior público.
 - c) Las viviendas de dos dormitorios tendrán un solo cuarto de baño completo (no baño + aseo)
 - d) Los dormitorios serán dobles, salvo en viviendas de tres habitaciones en las que una podrá ser sencilla
 - e) 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.
 - f) Se primarán los espacios funcionales.
 - g) Se dispondrá en cada vivienda de una superficie exterior (terracea y tendedero), que deberá ser única, siendo la superficie de suelo de este espacio exterior (sumada la zona de terracea y de tendedero) de un tamaño aprox. 5% de la superficie útil interior, nunca inferior a 4 m². y una anchura mayor de 1'50 m.
 - h) Los tendederos se dispondrán en su tamaño mínimo (1'5 m².) con protección de vistas que no reduzca las condiciones mínimas de iluminación de las dependencias frente a las que se ubiquen
16. la cubierta de semisótano o planta baja que, en su caso, pueda avanzar sobre planta superior, no será habilitada como terracea y se dispondrá a cota inferior a la del piso bajo o 1º; en el mismo sentido y en el caso de disponerse viviendas en planta baja, no se privatizarán para las viviendas las superficies de terreno frente a dichas viviendas y serán entendidas como espacios comunitarios de la promoción
17. 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 (o PVC), 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.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

- e) incluirán persiana, de anchura inferior a 1'50 m., de aluminio con aislamiento, capitalizado tipo block, aislado y registrable y mecanismo de recogida mediante cinta.

18. en la construcción de los sótanos se verificarán las siguientes condiciones :

- a) deberán ajustarse las alturas libres y las totales de excavación a las previsible óptimas en función del uso y condiciones del sustrato geofísico previsto, con el objetivo de optimizar estas unidades de obra, evitando excavaciones excesivas y reduciendo afecciones del nivel freático (en su caso).
- b) se reducirá la ocupación al mínimo, evitando superficies fuera de la proyección sobre rasante
- c) dispondrán de cámara sanitaria en el trasdós interior de sus muros perimetrales la cual será ejecutada con chapa galvanizada, atornillada.
- d) la cámara sanitaria incluirá canaleta que 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.
- 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
- h) se dispondrán juntas estancas en todos los encuentros de muros, de losas y entre ellas

19. 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

20. en fachadas :

- a) se verificarán las condiciones de aislamiento al ruido que sean precisas en cada caso (según lo señalado en el punto anterior)
- 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
- 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

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

21. respecto a la instalación térmica y fotovoltaica, se verificarán las condiciones generales recogidas previamente en el presente pliego (VII.- Condiciones Relativas a las Instalaciones Térmicas) y a mayores de dichos objetivos, lo siguiente :
- a) los paneles se dispondrán en cubierta y excepcionalmente, en fachada Sur
 - b) superficie, nº de paneles, potencia y orientación serán optimizados al objeto de verificar el resto de objetivos de la promoción y que permitan, en todo caso :
 - cumplir la normativa vigente (certificación energética -A-A-A-, sin necesidad de bomba de calor)
 - reducir la futura factura de los usuarios por autoconsumo
 - c) 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, para lo cual se preverá un espacio para posible ubicación de un CT privado que permita contratación en media potencia
22. el tratamiento de espacios exteriores se realizará con diseño, equipos y acabados de coste ajustado y fácil mantenimiento, verificando la adecuada privacidad de las viviendas y favoreciendo la amplitud de las zonas de estancia. Se tendrá especial cuidado en su relación con la topografía circundante y se debe prever el acceso de camiones de bomberos al interior de la urbanización, en las condiciones de protección contra incendios que requieran las diversas viviendas y garajes, según la distribución y normativa que le resulte de aplicación

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 54 viviendas, con anejos y urbanización vinculada), se ajustará adecuadamente a fin de no superar el importe máximo de 5.130.000 eu. (Total estimado en Contrata sin IVA)

2. Costes Máximos de Construcción

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

EDIFICACION :

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

URBANIZACION :

- Zonas Duras	150 euros/m ²
- Zonas Blandas	100 euros/m ²

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