

---

---

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS CON OBJETO DE CONTRATAR LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA (DIRECCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA) DE LAS OBRAS PARA REHABILITAR LAS FACHADAS DE LA RESIDENCIA ALBIZ-SANTIAGO LLANOS, EN SESTÃO, MEDIANTE UN SISTEMA DE FACHADA VENTILADA.

---

---



## ÍNDICE

|    |                                                         |   |
|----|---------------------------------------------------------|---|
| 1. | <u>OBJETO DEL CONTRATO</u> .....                        | 3 |
|    | PRESUPUESTO Y PLAZO APROXIMADO DE LAS OBRAS RESULTANTES | 4 |
|    | REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN                     | 4 |
|    | DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS                      | 4 |
|    | GARANTÍA                                                | 5 |
| 2. | <u>DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO</u> .....                   | 5 |
| 3. | <u>PRESUPUESTO DEL CONTRATO</u> .....                   | 6 |
| 4. | <u>PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO</u> .....           | 6 |
| 5. | <u>EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO REQUERIDO</u> .....            | 6 |
| 6. | <u>CRITERIOS DE VALORACIÓN</u> .....                    | 7 |
| 7. | <u>ANEXOS</u> .....                                     | 7 |



## 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la asistencia técnica para:

- la redacción del Proyecto de Ejecución, y su visado, y
- la Dirección Facultativa (Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra)

de las obras con objeto de rehabilitar la fachada de la Residencia Albiz-Santiago Llanos, ubicada en la calle Félix María Samaniego kalea 3, en Sestao (Bizkaia), mediante un sistema de fachada ventilada.

La licitación será única para la totalidad del objeto del contrato y serán rechazadas las proposiciones que se refieran únicamente a la realización de una parte de éste.

Se trata de un edificio que tiene unas zonas de fachada en ladrillo caravista, y otras zonas con fachada ventilada de aplacado de piedra natural. Ambas zonas han dado problemas a lo largo del tiempo, si bien no requerían necesidad urgente de intervención. Se ha venido realizando un seguimiento de las patologías y AZPIEGITURAK, S.A.M.P. (AZPIEGITURAK en adelante) ha encargado diversos análisis a centros tecnológicos para determinar causas y, en cada momento, posibles actuaciones. Finalmente, en el año 2020 AZPIEGITURAK encargó al arquitecto Rafael De Pedro Pérez-Salado, que fue quien proyectó originalmente el edificio en el año 2005, un estudio de fachadas, que se pone a disposición de los licitantes como ANEXO IV del Pliego Técnico – “Estudio pormenorizado técnico-económico de diferentes soluciones para la consolidación y rehabilitación de las fachadas”, para recopilar todos los estudios realizados hasta el momento y determinar qué tipos de soluciones pueden ser las adecuadas.

El estudio plantea dos soluciones principales (A y B), que podrían resumirse del siguiente modo: la Solución A consiste en ejecutar un SATE en las partes de ladrillo caravista y, en el resto, recuperar la fachada ventilada con aplacado de piedra natural; y la Solución B propone una fachada ventilada con acabado de terracota en la zona correspondiente a la Residencia, y recuperar la fachada ventilada con aplacado de piedra natural de la zona de aparcamiento.

AZPIEGITURAK ha decidido que la solución más adecuada debe basarse en la Solución B, pero abriendo la posibilidad de que el acabado de la fachada ventilada en la parte de la Residencia sea en materiales pétreos, cerámicos o metálicos, de manera que esta licitación no se limite a soluciones en terracota. Por lo tanto, puede considerarse la Solución B como la base para desarrollar el Proyecto de Ejecución.

El desarrollo de los diferentes trabajos está supeditado a la planificación mencionada en el ANEXO V – CRONOGRAMA de este Pliego Técnico. AZPIEGITURAK mediante comunicación fehaciente, establecerá el inicio del tiempo asignado a la ejecución de cada uno de los trabajos, estableciendo el inicio y la finalización de estos conforme a dicha planificación estimativa y dentro de los periodos de plazo específicos y máximos establecidos para cada documento o hito, y en cumplimiento de los plazos marcados como objetivo. Así mismo, AZPIEGITURAK se reserva la potestad de demorar el inicio de la redacción de cada uno de los Documentos y Proyectos en un máximo de doce (12) meses, o en su defecto, a cancelar los hitos sucesivos a los que se hayan podido ir completando, sin que dicha cancelación otorgue derecho alguno de compensación al adjudicatario sobre los trabajos no iniciados. Dicho periodo de demora no dará derecho a revisión de precios u honorarios.

El pago de cada una de las tareas asignadas está supeditada a la obtención de cuantos permisos y licencias sean necesarios para su ejecución. La no obtención de la/s correspondientes licencia/s administrativas de obras con base en el Proyecto contratados, facultará Azpiegiturak a resolver el presente contrato. En este supuesto, el adjudicatario, no tendrá derecho al cobro ni parcial ni total de los honorarios devengados. No será de aplicación lo referido en este párrafo si los permisos, licencias, etc. no se obtienen o tramitan por decisión de Azpiegiturak.



## PRESUPUESTO Y PLAZO APROXIMADO DE LAS OBRAS RESULTANTES

Los licitadores deberán proponer soluciones técnicas con la base de que las obras resultantes habrán de tener un Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) máximo de aproximadamente un millón de euros (1.000.000.00 €), que incluya el sistema de fachada ventilada en la zona correspondiente a la Residencia, y recuperar la fachada ventilada con aplacado de piedra natural de la zona de aparcamiento (incluyendo incrementar el aislamiento por el interior en una pequeña porción que afecta a la Residencia).

Así mismo, los licitadores deberán tener en consideración que el plazo aproximado para ejecutar las obras será de 10 meses.

## REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

En base a las pormenorizaciones técnicas plasmadas en la solución B del documento ANEXO IV del Pliego Técnico – “Estudio pormenorizado técnico-económico de diferentes soluciones para la consolidación y rehabilitación de las fachadas”, se requiere redactar el Proyecto de Ejecución constructivo que permita la justificación de la viabilidad técnica de las fachadas de la Residencia Albiz conforme a la normativa vigente, la licitación de las obras conforme a la Ley de Contratos del Sector Público, y el desarrollo y ejecución de la obra conforme a la normativa vigente, conteniendo el diseño, representación de las soluciones técnicas, planos de detalle, anejos técnicos justificativos, especificaciones detalladas, programación temporal de la ejecución del proyecto, presupuesto detallado, firma del autor y visado colegial.

El Proyecto se redactará de común acuerdo con los técnicos del Área de Desarrollo de AZPIEGITURAK que se designarán para dicha tarea.

En este sentido, es importante que el equipo redactor adjudicatario incluya en sus trabajos y análisis las posibles colisiones de intereses en cuanto a elementos comunes con los diferentes agentes que intervienen en la gestión y/o explotación del edificio, de manera que, al informar puntualmente a AZPIEGITURAK, esta última entidad pueda obtener las autorizaciones necesarias.

Previamente a la firma del contrato e inicio de los trabajos, y para cada uno de los hitos y trabajos a realizar, se aclararán y concretarán previamente por AZPIEGITURAK 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.

Se establecerá un sistema de reuniones periódicas de seguimiento de redacción del proyecto entre la entidad adjudicataria de esta licitación (projectista) y los servicios técnicos de AZPIEGITURAK.

El redactor del Proyecto facilitará a AZPIEGITURAK 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.

Como resultado final se redactará el proyecto técnico, según la normativa vigente, para la petición de licencia municipal de obras por parte de las administraciones competentes a que diera lugar.

## DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS

La Dirección Facultativa llevará a término el desarrollo del Proyecto de Ejecución, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y/o modificaciones que puedan requerirse para la correcta ejecución de la obra en cuestión.

En este caso se prevé que la Dirección Facultativa tenga Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra. El/la directora/a de obra será el agente que, formando parte de la Dirección Facultativa, dirigirá el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el Proyecto que la define, la legalidad de la normativa y de la actividad a desarrollar y demás



autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. En esta licitación la coordinación de Seguridad y Salud irá por cuenta del órgano contratante.

Las funciones de la Dirección Facultativa son las definidas por la legislación vigente, así como en supervisar y controlar de que el Contratista de obras cumple las condiciones del Contrato y de que la obra se realice de acuerdo con los Pliegos y el Proyecto original.

Se quiere señalar en estos Pliegos que, como actuación previa al inicio de la obra, tendrán que contactar con el resto de las agentes que intervienen en el proceso constructivo en coordinación con AZPIEGITURAK y acordar con esta última entidad el día de la semana previsto para las visitas semanales de obra de la Dirección Facultativa. La periodicidad podrá ampliarse o reducirse a criterio de los servicios técnicos de AZPIEGITURAK. La Dirección Facultativa levantará acta de estas reuniones. También tendrá que redactar un informe mensual que recoja los aspectos relevantes de la obra, que será la base para la certificación correspondiente, y cuanta documentación se le requiera para definir la obra ejecutada.

Junto con la documentación de Fin de Obra se entregará un Manual de Uso y Mantenimiento de las fachadas, que contendrá todos los elementos incorporados al edificio con sus manuales de instrucciones actualizados tanto en soporte digital como en papel.

## GARANTÍA

El adjudicatario establecerá una garantía o aval que se corresponde con el 5% del presupuesto de adjudicación, IVA excluido. La devolución de la garantía se efectuará una vez transcurrido un periodo de dos años desde la correcta finalización de las obras.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La Residencia Albiz-Santiago Llanos está situada en la esquina entre la calle Félix María de Samaniego y la calle Blas de Otero, en Sestao, en una parcela rectangular de aproximadamente 23x36 metros. Si bien el edificio ocupa toda la parcela, los volúmenes ortogonales de las plantas altas toman, en planta, la forma de una "L" cuya esquina corresponde con la esquina entre las calles citadas. Si bien algunos volúmenes son de PB+3, alguno de ellos llega a PB+5. Debajo de la Residencia hay tres plantas de con garajes que el desnivel del terreno de esta zona del municipio hace que las más altas sean semisótanos.

La ocupación en planta de la parcela es de 3.294,15 m<sup>2</sup>; las superficies construidas totales son 7.072,49 m<sup>2</sup> sobre rasante y 8.417,23 m<sup>2</sup> bajo rasante.

Las cubiertas son planas, algunas de ellas practicables. Tiene varias zonas aterrazadas. El acabado exterior de las fachadas de la residencia es tanto en ladrillo caravista como en fachada ventilada de aplacado de piedra. El cerramiento de la zona de basamento, que se corresponde con el uso de garajes, está ejecutado en fachada ventilada de aplacado de piedra.

En cuanto a la gestión del edificio, se indica que tiene dos regímenes de explotación; por un lado, la parte construida sobre rasante se corresponde con lo que es propiamente la Residencia Albiz-Santiago Llanos, que está gestionada mediante contrato adjudicado por concurso a una empresa especializada en servicios a personas mayores dependientes. Por otro, la parte bajo rasante está sujeta a concesión, y tiene su propia regulación y administración de fincas.

El proyecto de ejecución de fachadas ventiladas que se pretende obtener con esta licitación deberá dar respuesta y ser compatible a ambas zonas de fachadas; los trabajos resultantes no deberán interrumpir la actividad de los usos descritos, y la interferencia deberá ser la mínima posible sobre todo dada la naturaleza social de la Residencia.



En cuanto a las patologías de las fachadas del edificio, se adjuntan cronológicamente, como ayuda a la redacción del proyecto de ejecución, los informes y estudios que se han hecho hasta ahora sobre las fachadas.

En este sentido, cabe indicar que a lo largo del tiempo se han realizado intervenciones puntuales para consolidar algunas zonas tanto de ladrillo caravista como de aplacado de piedra.

### **3. PRESUPUESTO DEL CONTRATO**

El presupuesto máximo de licitación es de SETENTA MIL EUROS (70.000,00 €) IVA no incluido, divididos del siguiente modo:

- Redacción de Proyecto de Ejecución y visado.
- Dirección Facultativa (Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra).

### **4. PLAZO DE PRESTACIÓN DE SERVICIO**

El plazo para la prestación del servicio se estima en dos (2) meses, a partir de la formalización del contrato, para la redacción del Proyecto de Ejecución, y de diez (10) meses para la Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra, en función de la adjudicación de la obra. No obstante, estos plazos pueden ser alterados en función del desarrollo de la redacción del proyecto que resulte.

Siempre que no se produzca una alteración sustancial del objeto y alcance del presente proyecto, la posible desviación o ajuste en el plazo fruto de las anteriores circunstancias descritas o de la oferta de adjudicación concreta de obra que se produzcan, no darán lugar a compensación económica alguna.

### **5. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO REQUERIDO**

La prestación del servicio de Redacción de Proyectos y Dirección Facultativa se prevé llevarla a cabo mediante la contratación de un equipo técnico con experiencia en dirección, control y vigilancia de la ejecución de las obras e instalaciones de edificación.

La organización mínima tanto para la Redacción de Proyectos como para la Dirección de Obra comprenderá la Dirección Facultativa completa, así como los medios humanos y técnicos que garanticen el control cuantitativo y cualitativo de la construcción y la calidad de lo edificado. Estos medios humanos y materiales se dimensionarán por el licitador indicando en la oferta la dedicación prevista para cada uno de ellos.

Los medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por las licitadoras y, por lo tanto, del contrato que se firme con la adjudicataria. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización de este servicio. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a AZPIEGITURAK. El incumplimiento de esta condición podrá ser causa de resolución del contrato, ya que se trata del incumplimiento de condiciones de carácter esencial.

Serán de cuenta de la entidad adjudicataria los gastos de todo tipo (viajes, dietas, infraestructuras de obra, teléfono, agua, luz, internet, fax, etc.) que se originen como consecuencia del desplazamiento y estancia de su personal o equipo dentro del ámbito de la obra.

Para la redacción del proyecto de Ejecución se requiere mínimamente un Arquitecto/a Superior con titulación profesional habilitante para el ejercicio de las tareas descritas por la legislación vigente, con una experiencia mínima de 10 años en edificación. Será esta persona a quien con posterioridad a la recepción y aceptación por AZPIEGITURAK de los Proyectos y documentos descritos, corresponderá hacerse cargo de la Dirección de la Obra, entendida ésta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre sobre Ordenación de la Edificación.



En cuanto a la Dirección Facultativa, entendida de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 12 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre sobre Ordenación de la Edificación, estará formada por el/la Director/a de Obra y el/la Director/a de la Ejecución de la Obra, así como los medios humanos y técnicos que garanticen el control cuantitativo y cualitativo de la construcción y la calidad de lo edificado. Dichos medios humanos y materiales se dimensionarán por el licitador indicando en la oferta la dedicación prevista para cada uno de ellos:

#### DIRECTOR/A DE LAS OBRAS.

Arquitecto/a Superior con titulación profesional habilitante para el ejercicio de las tareas descritas por la legislación vigente, con una experiencia mínima de 10 años en edificación y a quien corresponderá hacerse cargo de la Dirección de la Obra, entendida ésta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre sobre Ordenación de la Edificación. Ejercerá las facultades correspondientes al responsable del contrato, en el contrato de obras, según lo establecido en el art. 62. 2º de la LCSP.

#### DIRECTOR/A DE LA EJECUCIÓN DE OBRA

Arquitecto/a Técnico/a, Aparejador/a o Ingeniero/a de Edificación con titulación profesional habilitante para el ejercicio de las tareas descritas por la legislación vigente, con una experiencia mínima de 10 años en edificación y a quien corresponderá hacerse cargo de la Dirección de la Ejecución de la obra y su correspondiente control de calidad, entendida la primera de ellas, conforme a lo dispuesto en el artículo. 13 de la ley 38/1999 sobre Ordenación de la Edificación.

Si AZPIEGITURAK observase la inadecuación de cualquiera de las personas que integran el equipo de la entidad adjudicataria, bien porque quede patente su falta de competencia, como porque no se adapte al funcionamiento del equipo o de la dinámica establecida por AZPIEGITURAK, o no se protejan adecuadamente el Proyecto o los intereses de AZPIEGITURAK como Propiedad, esta última entidad exigirá su sustitución por la persona idónea previa comunicación por escrito. La entidad adjudicataria realizará esta sustitución en un plazo no superior a 15 días desde la recepción de la comunicación.

### 6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los establecidos en la carátula del pliego de la presente licitación.

### 7. ANEXOS DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

ANEXO I Proyecto original editable

ANEXO II Informe LABEIN-TECNALIA de noviembre 2007

ANEXO III Informe TECNALIA de septiembre 2019

ANEXO IV Estudio pormenorizado técnico-económico de diferentes soluciones para la consolidación y rehabilitación de las fachadas

ANEXO V cronograma

En Bilbao, a 17 de febrero de 2022

Fdo.  
Iñaki Santiago Epelde  
Arquitecto del Área de Desarrollo  
AZPIEGITURAK S.A.M.P

Fdo.  
Sara Oceja Salazar  
Directora del Área de Desarrollo  
AZPIEGITURAK S.A.M.P