

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO LA REDACCION DEL PROYECTO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DOTACIONAL DE CARÁCTER DEPORTIVO Y LA DIRECCION DE OBRA EN LA PARCELA ADYACENTE A LA ESCUELA LARDIZABAL DE AIA

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente documento es fijar las condiciones técnicas para la ejecución del contrato de servicios denominado REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DOTACIONAL DEPORTIVO Y LA DIRECCIÓN DE OBRA EN LA PARCELA ADYACENTE A LA ESCUELA LARDIZABAL DE AIA.

El diseño y los contenidos del edificio se especifican en el Anexo I.

El diseño del edificio se ajustará a los criterios establecidos en el proceso de participación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Aia y a los criterios regulados por el instituto Passivhaus y recogerá el cálculo PHPP del edificio, adecuado para obtener la certificación Passivhouse o equivalente.

El contrato comprenderá todas las funciones establecidas en este pliego.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Además de las determinaciones contenidas en el presente pliego, la redacción del proyecto se ajustará a las siguientes normativas:

- Código Técnico de la Edificación,
- Ley de Ordenación de la Edificación.
- Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- Requisitos del certificado Passivhaus.
- El resto de las normas vigentes de obligado cumplimiento, además de las ordenanzas urbanísticas del municipio de Aia.

El espacio del edificio deberá basarse en las conclusiones obtenidas en el proceso participativo realizado a lo largo del año 2024.

El programa del nuevo edificio deportivo está recogido en el Anexo I de este pliego de condiciones técnicas, y deberá tener en cuenta las actividades, espacios y distribución interna que en el mismo se indican a la hora de redactar el proyecto de ejecución.

Junto a ello, serán fundamentales los criterios de sostenibilidad y eficiencia del edificio. Para ello, se deberán establecer soluciones que reduzcan la demanda energética y el consumo, y en cuanto a las medidas pasivas, se deberán adaptar los elementos constructivos del edificio para reducir la demanda energética necesaria para la climatización y refrigeración del edificio, así como para la eficiencia de las instalaciones. Además de las

instalaciones de ahorro energético o de alto rendimiento, se establecerán sistemas de control de estas para el uso exclusivo de la energía realmente necesaria.

El presupuesto máximo de ejecución material de la obra prevista en el proyecto será de 807.049,36 euros, lo que supone un máximo de 1.162.070,38 € IVA incluido (PEM+GG+BI).

El proyecto incluirá, además de estructura, envolvente, compartimentaciones y acabados, todas las instalaciones para el correcto funcionamiento del edificio. No se incluye mobiliario.

3.- NECESIDADES QUE SE PRETENDEN CUBRIR CON EL CONTRATO

Como antecedente cabe señalar que el Ayuntamiento de Aia, después de haber realizado un análisis de edificios de titularidad pública, el uso actual al cual han sido destinados y las posibilidades futuras de cada una de ellas, dedujo la necesidad de disponer de un espacio destinado para usos deportivos y multifuncional. Con ello puso en marcha un proceso participativo para determinar las necesidades a cubrir en este nuevo espacio.

El documento de las vigentes Normas Subsidiarias y su tercera revisión aprobada el 5 de marzo de 2013 introduce la superficie del futuro edificio dentro del ámbito AIU 4 "Armendi Gain", en la parcela EC.1 en el Plan Parcial S-II.5 Armendi-Gain y el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 27 de agosto de 2025.

-Su calificación pormenorizada es de "Equipamiento Comunitario"

-La edificabilidad física asignada es de 2.750 m²(t) (1.050 m²(t) bajo rasante y 1.700 m²(t) sobre rasante.

-El perfil de edificación es una sólo planta.

-La altura de edificación es de 14m

-El uso característico es de Equipamiento docente, y los usos admisibles son los usos definidos en el apartado 7 del artículo 9 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia. En concreto el uso de equipamiento deportivo se incluye en estos usos admisibles.

La superficie ejecutada de la escuela es:

-Planta sobre rasante: 1408,21 m²

-Planta bajo rasante (semisótano): 807,85m²

Con la edificabilidad asignada se disponen de 533,94m² construibles, por lo que la propuesta a definir debe cumplir con dicha superficie.

Planeamiento urbanístico en vigor:

El municipio de Aia cuenta con la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO aprobada definitivamente según acuerdo del Consejo de Diputados en sesión de 26 de mayo de 2009 y publicado en el BOG el 25 de junio de 2009.

El 5 de marzo de 2013 se aprobó en Consejo de Diputados la Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia: Altzerri – Ikastola.

La superficie del futuro edificio encuentra englobado dentro del ámbito AIU 4 “Armendi Gain”, en la parcela EC.1 en el Plan Parcial S-II.5 Armendi-Gain.

Estudio de Detalle aprobado el día 27 de agosto de 2025.

El Ayuntamiento encargará un estudio geotécnico que se aportará al equipo redactor resultante de este concurso antes de la redacción del proyecto de ejecución.

Descripción del edificio.

A lo largo del proceso de desarrollo de las directrices, conceptos y primeros trazos se deberán preservar de manera constante dos aspectos fundamentales: la integración del edificio en su entorno y el impacto paisajístico. Estos valores deberán ser considerados y reflejados con la máxima rigurosidad y sensibilidad en las fases precedentes buscando una armonía perfecta entre la arquitectura propuesta y el paisaje natural y construido circundante.

Es de vital importancia que la propuesta prevea una posible ampliación futura en el caso de un hipotético cambio normativo futuro, dado que la propuesta se desarrolla en una única planta y pueda existir, a futuro, la posibilidad de construir una nueva planta y para ello se deje la estructura preparada.

En las siguientes imágenes se recoge el ámbito de actuación:







La superficie prevista para la ubicación del equipamiento deportivo se ubica en el extremo oeste del edificio de la Lardizabal herri eskola. Se trata de un terreno en pendiente, limitado por el sur y oeste por la calle Sartalde en dirección descendente hacia Maria Aurizenea pasealekua, por el norte con terreno anejo al aparcamiento que da servicio a la escuela y a la superficie comercial y al este con el edificio escolar.ç

Cabe subrayar que existe una diferencia de cota entre el punto alto (límite sur con Sartalde y acceso principal a la escuela) y el punto inferior, a la altura del aparcamiento de aproximadamente 5,30m.



Además de las premisas anteriores, se han trabajado en varias sesiones de participación ciudadana las condiciones programáticas del edificio que se debe recoger de la manera más adecuada en el Anexo I.

Con esas condiciones de base, se propone un edificio de una planta baja. Teniendo en cuenta que existe una diferencia de cota de aproximadamente 5,00 - 5,30m entre la cota superior de la calle de acceso a la escuela adosada y la inferior que limita con el parking, se genera una edificación de transición entre ambas cotas.

De este modo, en lo que se refiere a la forma y volúmenes, debido a la alineación de la escuela y los límites de la parcela, se ha planteado un edificio que se alinea con la cota de fachada de acceso a la escuela en la parte superior.

El edificio a construir tendrá un perfil de una planta con una edificabilidad máxima sobre rasante de 533,94 m².

El programa de necesidades básicas se describe en el **anexo I** y el proyecto tiene por objeto dar respuesta a las necesidades planteadas en dicho anexo.

Esta dotación tiene un uso deportivo principal y dispone de espacios suficientes para dar respuesta a las necesidades del municipio en materia deportiva.

4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Primera fase. Redacción de la primera fase del Proyecto de Ejecución.

Veinte días naturales para la presentación del Proyecto de Ejecución, primera fase, que contendrá los trabajos de estructura y nivelación a cota 0, así como modificación de las instalaciones existentes en la parcela. Deberá de contener la documentación pertinente exigida por la reglamentación en vigor. El plazo comenzará al día siguiente a la firma del contrato.

Segunda fase. Redacción de la segunda fase del proyecto de ejecución

Cuarenta días naturales para la presentación del proyecto de ejecución de esta segunda fase, que contendrá todos los trabajos restantes para la construcción del edificio, con la documentación mínima exigida en el apartado cuarto del pliego de prescripciones técnicas, contados desde el siguiente al último día de presentación de la primera fase del proyecto de ejecución.

5.- ENTREGA DE LA PROPUESTA.

La propuesta se presentará en formato electrónico, a través del perfil de contratante del Ayuntamiento de Aia (<https://www.aia.eus/es/perfil-del-contratante>), incluido en la plataforma de contratación de Euskadi, a partir del momento en que aparezca publicado el anuncio de licitación y hasta la finalización del plazo para la presentación de proposiciones. Constará de 6 ficheros en formato PDF que se presentarán de la siguiente manera:

- Memoria y anexos (Control de calidad, certificado de eficiencia energética, documentos para el estudio y certificación del Passivhaus, etc...)
- Estudio de seguridad y salud.
- Análisis de la gestión de residuos.
- Presupuesto por capítulos, documento presupuestario con los precios detallados y resumen presupuestario.
- Pliego de condiciones.
- Documentación gráfica. El PDF se elaborará en un único documento que recoja todos los planos del proyecto. Al inicio del proyecto habrá un índice de planos

Asimismo, para la correcta comunicación de los contenidos de la propuesta, el licitador deberá presentar infografías en 3D y una descripción informativa y resumida de la obra proyectada.

Además, toda la documentación gráfica se presentará en formato dwg y el presupuesto en formato bc3.

6.- DOCUMENTACIÓN QUE EXPEDIRÁ EL AYUNTAMIENTO

- 1.- Programa derivado de la propuesta del proceso participativo. (Anexo I)
- 2.- Anexo II: Plano topográfico.
- 3.- Anexo III: Geotécnico.