PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE DEFECTOS CONSTRUCTIVAS Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

(B-032) EDIFICIO calle Langileria 88 y 90 de Lamiako, Leioa, BIZKAIA

ÍNDICE

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN 2

I.01.- Redacción de Proyecto Técnico 2

A) LAS TAREAS DEL EQUIPO DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS 2

B) CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO 2

C) PLAZOS DE ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA 3

I.02.- Dirección de Obras 3

II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR 7

III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS 7

III.01.- Calendario Previsto de los Trabajos 7

III.02.- Planificación de los Trabajos de Proyecto Técnico 7

IV.- OBJETIVOS GENERALES DE LOS TRABAJOS Y DE LA PROMOCIÓN 8

V.- CUESTIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA CONTRATACIÓN Y TRABAJOS FACULTATIVOS 8

VI.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA LICITACIÓN 10

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE DEFECTOS CONSTRUCTIVAS Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

(B-032) EDIFICIO calle Langileria 88 y 90 de Lamiako, Leioa, BIZKAIA

I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Son objeto de contratación los trabajos de Redacción del Proyecto de Ejecución y de Dirección e Inspección de las obras de reparación de deficiencias en fachada.

Existe un informe redactado por el Arquitecto D. José Campillo donde se analizan las posibles soluciones a la patología detectada. En ellas se desprende que la afección es de la totalidad del sistema de la fachada actual, por lo cual la intervención sea cual sea afectará a la totalidad de la fachada.

El conjunto de las intervenciones tiene una clara afección a la composición general exterior, lo que hace preciso que las soluciones que se planteen en el proyecto guarden un cierto orden compositivo y estético, lo que justifica la necesidad de un proyecto arquitectónico. La solución técnica de reparación deberá ser propuesta por el equipo tras una toma de datos y análisis de daños. Dicha propuesta se desarrollará con un proyecto técnico y servirá para la obtención de la licencia de obras preceptiva y su alcance deberá cotejarse de manera previa con los servicios técnicos municipales.

I.01.- Redacción de Proyecto Técnico

A) LAS TAREAS DEL EQUIPO DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS.

Abarcan la totalidad de las tareas correspondientes a la Redacción, Dirección de la Obras, Dirección de Ejecución (Inspección) de las Obras, Coordinación de Seguridad y Salud y Seguimiento del Programa y Plan de Control de Calidad.

La 1º Fase de los trabajos comprenderá la elaboración de los siguientes documentos:

- Redacción del Proyecto de Ejecución del conjunto de las Obras, incluyendo:
  - Toma de datos y análisis
  - Informe conclusiones y propuesta de solución a adoptar,
  - Proyecto de Ejecución de reparación de las fachadas.
  - Plan de Gestión de Residuos.
  - Estudio de Seguridad y Salud.
  - … otros documentos y anexos complementarios que puedan ser requeridos normativamente.

La 2ª Fase de los trabajos comprenderá la elaboración de los siguientes documentos:

- Dirección e Inspección de las Obras de Reparación de la fachada.
- Ficha de control de costes y presupuestos, impresos de estadística e informes.

B) CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

- Previamente a la firma del contrato se aclararán y concretarán por VISESA, las cuestiones técnicas a las que debe responder la propuesta; también se establecerá, a partir de la propuesta de calendario y tareas contenida en la oferta del adjudicatario, la programación del Control y Seguimiento de la redacción del Proyecto en sus diferentes fases, de acuerdo con los criterios que se recogen en este Pliego.
- 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.

C) 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 a partir de la propuesta previa realizada por los equipos adjudicatarios.

I.02.- Dirección de Obras

A) Las tareas del Equipo de Dirección de Obras

(Incluidas todas ellas en la 2ª fase de trabajos y contrato) abarcan la totalidad de las siguientes funciones (ver, además, otras señaladas en el presente Pliego):

- Dirección de obra de Arquitecto e Inspección de la misma de Aparejador y coordinador de Seguridad y Salud.

B) Plazo de Ejecución de las Obras y Dirección y Programa de los Trabajos.

El trabajo finalizará con la liquidación definitiva de la obra.

Se establecen los siguientes plazos parciales:

a) Fase previa al inicio de las obras: se extenderá desde la firma del Contrato de las obras (con el contratista que en su momento resulte adjudicatario de la correspondiente licitación) hasta la firma del acta de comprobación del replanteo. (1 mes)

b) 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 6 meses.

c) Fase de garantía de la obra: Su duración estimada es de 12 meses desde la fecha del acta de recepción de las obras sin salvedades.

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) Alcance de los Trabajos Contratados de Dirección.

Las funciones de Dirección que son objeto de contrato, se desarrollarán al menos con el siguiente alcance, en cada una de las fases o etapas en que se dividen las obras, a las que se sumarán las precisas para la adecuada Seguridad y Salud en las obras (según se detalla posteriormente en el presente pliego).

Sin perjuicio todo ello, el Director de las Obras participará en las reuniones semanales, que se deben mantener con el Contratista general de las Obras y con los representantes de VISESA, para el adecuado seguimiento de las obras y se realizarán, al menos, en tres ocasiones (sin incluir las que, a mayores, pueda ofertar el licitador en fase de concurso y que resultarán obligatorias para el adjudicatario); previo al inicio de las obras, en una fase intermedia de éstas y a la finalización.

C.01.-Actividades a desarrollar en la fase inicial.

C.01.1º.-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) Estudio de la oferta del Contratista: se analizará la oferta del contratista. Se detallarán las incoherencias o contradicciones entre el proyecto, la oferta y las condiciones contractuales de la obra, con especial detalle en las referentes a:

   a. Mediciones y presupuesto

   b. Programa de trabajo

   c. Plan de Seguridad y Salud, así como del Programa de Control de Calidad.

b) Análisis de los condicionantes que puedan incidir en la obra:

   d. Condiciones Técnicas de la Licencia municipal para la ejecución de las Obras

   e. Disponibilidad: se comprobará la disponibilidad física, señalando todos aquellos elementos que puedan impedir el inicio y desarrollo de la obra.

   f. Servicios afectados: se detallarán y definirán todos los servicios afectados y los cambios que sea necesario introducir en los mismos.

   g. Autorizaciones de terceros.

   h. Plan de Seguridad y Salud, así como del Programa de Control de Calidad.

C.01.2º.- Calidad y Gestión Medioambiental:

   i. Análisis del Plan de Aseguramiento de la Calidad (PAC) del Contratista y definición del Plan de Seguimiento del mismo.

   j. Análisis del Plan de Aseguramiento Medioambiental (PAMA) del Contratista y definición del Plan de Seguimiento del mismo.

   k. 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.

   l. Definición de la organización y coordinación de los agentes intervinientes.

C.02.- <u>Actividades a desarrollar en la fase de obra</u>

C.02.1º.- 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.

a) Cumplimiento del Plan de Control de Calidad:

- Desarrollo de las determinaciones del Plan de Control de Calidad de la Obra.
- 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.
- Mantenimiento del Libro de Control de Calidad de acuerdo con las determinaciones del Decreto 209/2014 de 28 de octubre del Gobierno Vasco.
- Redacción del Certificado de Control de Calidad de acuerdo con el Decreto 209/2014 de 28 de Octubre del Gobierno Vasco.

- Relación valorada de los ensayos realizados. Se elaborará mensualmente el presupuesto revisado incorporando al mismo las modificaciones aprobadas desde el mes anterior.
- Informe mensual que recoja los aspectos citados en los apartados anteriores.
- Informe mensual que recoja el seguimiento, acciones correctoras y de mejora del Plan de Aseguramiento Medioambiental.

C.02.2º.- Control de los plazos y la programación de la obra:

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

b) 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.

C.02.3º.- Control Económico:

a) Medición de las unidades de obra ejecutadas, de acuerdo con las condiciones fijadas en el Proyecto. Se realizará mensualmente y en aquellas liquidaciones parciales que se practiquen al Contratista.

b) Elaboración de las relaciones valoradas de obra ejecutada, según los precios del contrato de obras y las posibles modificaciones aprobadas por VISESA. Se realizará mensualmente y en aquellas liquidaciones que se practiquen al Contratista.

c) Control y seguimiento de la evolución económica de la obra y análisis de las desviaciones de las distintas partes de obra y su conjunto, sobre lo previsto en la valoración del programa de obra contratado.

d) Valoración de imprevistos y propuesta de nuevas actuaciones.

e) Informe mensual sobre los aspectos citados en los apartados anteriores, con especial detalle sobre las desviaciones o incumplimientos, análisis de sus causas y propuestas para su corrección.

f) Junto con el Informe anterior, mensualmente se elaborará un documento refundido y revisado del presupuesto, incorporando las modificaciones surgidas durante el mes.

C.03.- <u>Actividades en la fase de fin de obra y recepción</u>

C.03.1º.- 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.03.2º.- Recepción y Liquidación

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

C.04.- <u>Actividades en el periodo de garantía de la obra</u>

Previamente y como preparación de la finalización del periodo de garantía y liquidación definitiva de las obras, se realizará un informe sobre los problemas o vicios ocultos que hayan podido surgir en el período de garantía y se preparará la documentación necesaria para proceder a la firma del acta correspondiente.

D) Documentación a generar en la Fase de Dirección

La documentación que como mínimo deberá aportar la Dirección Facultativa consistirá en cada una de las fases o etapas en que se divide la obra, en:

D.01.- Fase Previa

Informe sobre los extremos señalados en la fase previa (C.01).

D.02.- Fase de ejecución de la obra:

D.02.1º.- Informe mensual:

a) Control de plazo

b) Control económico

c) Calidad

d) Gestión Medioambiental

e) Anexos:

a) Relación valorada

b) Presupuesto revisado

c) Presupuesto de Control de Calidad revisado

d) Plan de Control de Calidad revisado

e) Plan de Seguridad y Salud revisado

f) Plan de Gestión de Residuos

g) Documentos de control interno (hoja de seguimiento mensual económico y actualización de costes)

D.02.2º.- Libro de Control de Calidad.

D.02.3º.- Libro de Ordenes.

D.02.4º.- Informes sobre incidencias surgidas en la obra.

D.03.- Fase Fin de obra:

Proyecto fin de obra:

a) Certificado Fin de Obra.

b) Certificado final de Control de Calidad.

f) Gestión de residuos.

D.04.- Fase de garantía de la obra:

D.04.1º.-Informes sobre incidencias surgidas en el periodo de garantía.

II.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR

El alcance de los Trabajos Facultativos a contratar será el que se detalla seguidamente y que se dividirá en dos fases, siendo obligado disponer de aprobación expresa de VISESA del alcance definitivo de la promoción previo al inicio de cada una de las fases.

1. 1ª Fase:
    1.1. Redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de edificación y seguridad y salud (incluso documentos anexos).
2. 2ª Fase:
    2.1. Dirección e Inspección de las Obras del total de las obras de reparación.
    2.2. Certificación Final de las obras de reparación.

De manera complementaria, el desarrollo de estos trabajos facultativos en cada fase conllevará las siguientes tareas:

- Asistencia en la incorporación de unidades de obra contratadas directamente por Visesa, en su caso.
- Desarrollo y tramitación, en el ámbito de sus competencias, ante la administración competente, de los documentos precisos, hasta la obtención de las licencias y permisos que se detallan seguidamente:
    - Licencia de obras municipal, ante el Ayuntamiento.

III.- CALENDARIO Y PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

III.01.- Calendario Previsto de los Trabajos

El Calendario previsto para el desarrollo de los trabajos es el siguiente, plazos contados a partir de la firma del correspondiente contrato:

Mayo-Junio	2026	Licitación y Contratación equipo facultativo
Sept-Octubre	2026	Toma de Datos e Informe Conclusiones
Nov- Dic	2026	Elaboración y entrega del Proyecto de Ejecución (incluso anexos)
Enero	2027	Revisión, informes y corrección de la documentación
Febrero-Marzo	2027	Licitación de las obras de reparación
3er trimestre	2027	Inicio de las obras de reparación

En cuanto al plazo previsto para la ejecución de las obras de reparación se estima en 6 meses.

III.02.- Planificación de los Trabajos de Proyecto Técnico

VISESA aprobará, al inicio de los trabajos, la Planificación de la redacción del Proyecto Técnico, en base a la propuesta presentada por el licitador en su oferta y al objeto de verificar los calendarios y objetivos referidos

La referida programación de los trabajos de redacción de proyectos se presentará por el licitador conforme se establece en el Pliego de Condiciones Administrativas de la presente convocatoria, y consistirá en un Programa y Calendario (en

semanas) para el desarrollo de los trabajos de Redacción de cada fase de Proyecto, que posibilite el cumplimiento de los Plazos y Objetivos previstos e incluirá, al menos, las siguientes actividades:

1. Inicio del Proyecto, en el que se establecerán la Metodología de trabajo y el calendario de redacción del proyecto.
2. Reunión de Seguimiento nº1, documentada con planos y que incluyan notas de la revisión realizada, ajustes y propuestas de soluciones técnicas, en su caso.
3. Reunión de Seguimiento nº2 (proyecto de ejecución); documentada con la totalidad de los planos de fachadas y cubiertas y las secciones constructivas de las soluciones a ejecutar.
4. Entrega de documentos (rev.00) de Proyecto de Ejecución y anexos al mismo, elaborados conforme a lo establecido en el anexo de presentación de documentos.
5. Reunión de Seguimiento nº3 (subsanación del proyecto de ejecución), Corrección de los documentos.
6. Entrega de documentos, Proyecto de Ejecución (rev.01), incluso el Estudio de Seguridad y Salud… elaborados conforme a lo establecido en el anexo de presentación de documentos.

IV.- OBJETIVOS GENERALES DE LOS TRABAJOS Y DE LA PROMOCIÓN

- El presente trabajo se desarrollará con el objetivo principal de dar una respuesta adecuada a los defectos de fachada presentadas por el inmueble.
- El Equipo Facultativo debe tener en consideración en todo momento que la reparación objeto es de vivienda protegida, debiendo entender como prioritaria la relación de costes y prestaciones, siendo preferente la elección de unidades de obra que, verificando correctamente la correspondiente normativa, además de las ventajas propias de su ejecución, consigan minimizar y simplificar el mantenimiento durante la totalidad de la vida útil del edificio; siendo preferentes la elección de sistemas de larga vida útil, con mínimo mantenimiento y con unidades de obra que sean de fácil registro, atención y, en su caso, reposición.
- Dar respuesta a los objetivos establecidos acometiendo una propuesta de reparación viable en los plazos de redacción y ejecución y los costes de construcción señalados en el presente pliego.

V.- CUESTIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA CONTRATACIÓN Y TRABAJOS FACULTATIVOS

- Los trabajos se desarrollarán a partir de una toma de datos y análisis de antecedentes.
- sin perjuicio del referido respeto por el expediente y la documentación previamente elaborada y que es base de la presente convocatoria, el adjudicatario deberá elaborar y tramitar a su cargo la documentación precisa para el correcto cumplimiento normativo hasta la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas y sectoriales precisas para el desarrollo de los trabajos y para la correcta ejecución de las obras correspondientes.
- La solución propuesta deberá-ser aprobada por VISESA, tanto en las reuniones periódicas de seguimiento del proyecto a celebrar con los técnicos designados a tal efecto, como en las aprobaciones documentadas a la finalización del trabajo.
- En el alcance de los trabajos facultativos se encuentran incluidas, en su ámbito de competencias, las gestiones precisas ante los organismos externos intervinientes (Ayuntamiento, Delegación Territorial de Vivienda del G.V.,, Compañías Suministradoras u otras), de cuyas gestiones informará a VISESA.

  En la FASE de REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN el Equipo Facultativo:

  - Registra en la aplicación de Gobierno (incluyendo al Responsable de I+S y al Responsable de proyecto correspondiente como las personas de contacto en VISESA, para recibir notificaciones y realizar seguimiento).

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.
- 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).

- El objeto de la contratación es el total de trabajos facultativos desde proyecto y hasta la recepción de las obras, incluyendo en los mismos la redacción, visado y tramitación de todos los documentos que sea preciso elaborar en la fase de proyectos, obras y certificación final de las mismas.
- 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.
- En cuanto al control de costes de las obras, el adjudicatario elaborará los presupuestos y estudios precisos para el adecuado control de la promoción, debiendo informar previamente a VISESA de todo cambio que suponga aumento de los costes y presupuestos globales, siendo requerida la aprobación previa de la modificación correspondiente antes de proceder con la misma; por otra parte y en cuanto a las previsiones para la correspondiente tramitación administrativa, las cuantías serán determinadas por VISESA en base a los datos conocidos y estimados en cada momento; en el mismo sentido, finalizada la redacción del proyecto y con carácter previo a la licitación de las obras, VISESA establecerá, en base a los datos conocidos y previstos, la cuantía total a la que debe ajustarse el presupuesto de la licitación.
- El control económico de la promoción se realizará en todas y cada una de las fases de trabajo, según lo referido en Anexo de Costes y Presupuestos, 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, 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.
- Se incluirán controles de materiales y elementos de obra de acuerdo a los mínimos fijados por Visesa. El valor estimado para los ensayos se ajustará al 1% del presupuesto de obra, debiendo justificar las modificaciones en caso de incumplimiento.
- La presentación de la documentación de proyecto se realizará en dos entregas, una llamada Previa y otra llamada Corregida, siendo la documentación en cada una de las entregas completa según lo definido en la correspondiente normativa y en el correspondiente anexo a este pliego.
- El documento correspondiente a la llamada Entrega Previa será revisado e informado por VISESA y en su caso, por los distintos agentes internos y externos en los que esta pueda delegar.
- Revisado e informado el documento Previo, el Equipo Facultativo redactará y presentará, en el plazo máximo de 1 mes, el documento Corregido que responda a los requerimientos de los informes.
- La programación de los trabajos será establecida en la 1ª reunión de trabajo, a la resolución de la presente invitación, en base a la oferta del adjudicatario.

VI.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA LICITACIÓN

Los documentos técnicos aportados son los siguientes:

- 01_ Informe Arquitecto José Campillo
- Planos de plantas, alzados y secciones del edificio.