LICITACIÓN DEL CONCURSO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PROMOCIÓN A-048, DE EDIFICACIÓN DE 58 VPOa Y ANEJOS. EN LA PARCELA 9, AIU-49 "CURTIDOS HARRESI" AGURAIN(ARABA).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROMOCION PARA OBRA (PLIEGO DE BASES TÉCNICAS).

---

1. DEL ALCANCE Y DE LA COORDINACIÓN DE LAS OBRAS.

a) Las obras para contratar se ubican en la parcela 9 del ámbito AIU-49 "CURTIDOS HARRESI", en Agurain-Salvatierra y tienen el alcance recogido en los distintos documentos de proyecto que conforman la presente convocatoria, que se adjuntan como anexos y que son los siguientes:

- Obras de edificación y urbanización vinculada, conforme a los documentos de proyecto de ejecución redactados por los arquitectos EQUI ESTUDIO+MUGA ARQUITECTURA arquitectos.
- Estudio de Seguridad y Salud de dichas obras, redactado por SERVASCO, S.L.
- Estudio Geotécnico elaborado por la empresa TYPSA S.A

b) Se consideran relevantes para la ejecución de las obras objeto de la presente convocatoria las afecciones recogidas en los distintos documentos de proyecto y las existentes en el propio ámbito, que, entre otras y de manera especial, son las siguientes:

- Situación actual de la parcela:
  - La parcela se encuentra en un ámbito totalmente urbanizado. En sus lados norte (calle Nafarroa), sur (calle Bizkaia) y oeste (calle Behe Nafarroa) la acera está ejecutada.
  - En el flanco este, la parcela no se encuentra urbanizada. En esta zona está prevista la ejecución de la urbanización complementaria, que se ejecutará conforme a la documentación técnica aportada.
- Elementos previos de la urbanización a desmantelar y reubicar:
  - Una de las farolas y un árbol existentes en la calle Nafarroa para la ejecución del vado de acceso rodado al garaje.
- Ejecución de la urbanización complementaria:
  - Según convenio urbanístico: la ejecución de la urbanización complementaria constituye un cobro anticipado del valor del suelo.
  - La ejecución de dicha urbanización se realizará conforme a la documentación técnica de proyecto, previamente consensuada con el Ayuntamiento.
- Se aplicará lo establecido en el *"Estudio de impacto acústico para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain en el ámbito de Curtidos"* en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo, tal y como se recoge en la documentación técnica del proyecto.

- Accesos y Acopios; el contratista adjudicatario deberá prever unos accesos y acopios, en las distintas fases de las obras, que eviten el deterioro de la urbanización existente y permitan la mejor coordinación con las distintas unidades de obra.

- La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a la Urbanización y a la Edificación correspondiente a la excavación y ejecución de cimentaciones, contenciones y estructuras hasta cota 0 deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda de la vialidad y las infraestructuras existentes en el ámbito, así como de las edificaciones próximas; en tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación, acceso, cierre de obras, acopios, limpieza, etc., que puedan darse. En tal sentido, resulta obligado que dichas obras se desarrollen conforme a las determinaciones establecidas en los documentos de proyecto y en las condiciones particulares de la licencia municipal y de forma tal que se interfiera, en la menor medida posible, en el tráfico, accesos y redes existentes del vecindario. En todo caso, deberán preverse los elementos de seguridad y de contenciones provisionales que sean precisas durante la ejecución de las excavaciones de la parcela, y serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones que se deriven de la mala ejecución y/o planificación-coordinación entre las distintas obras.

c) El licitador deberá aportar, a partir de lo referido en los puntos anteriores, en el resto de documentos de los respectivos proyectos y en su propia organización de los trabajos, una planificación general y particular de las obras en sus diferentes parcelas y distintas fases, conforme a lo establecido en el propio pliego de contratación; en tal sentido y previo al inicio de las obras se determinará, a la vista de las propuestas del contratista adjudicatario de los trabajos y del informe de la Dirección Facultativa de las mismas, las posibles fases y planificación parcial y general de las distintas unidades de obra, al objeto de conseguir la mejor coordinación posible.

d) Las empresas licitadoras comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto Técnico teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas y/o incorrectas las del proyecto técnico.

e) La ocupación de la vía pública y los accesos a la obra se realizarán de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de la oficina técnica municipal, reponiendo los desperfectos que se ocasionen en las instalaciones urbanas y urbanización existente.

f) No podrán depositarse escombros ni materiales fuera de los límites del vallado de la obra. Cualquier tipo de residuo producido durante las obras, con motivo del desarrollo de estas, deberá ser objeto de una gestión adecuada en función de su caracterización previa, en función del Real Decreto 105/2008; estando obligado el titular de estas, mientras los residuos se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad. Queda expresamente prohibida realizar fuegos y quemas durante el desarrollo de las obras.

g) El establecimiento de los cierres de obras y de los accesos a las mismas, así como limpieza de camiones, en su caso, y el emplazamiento de las posibles instalaciones o acopios deberán ser autorizados por los servicios técnicos municipales si así corresponde.

h) El licitador deberá prever e incluir en su oferta y en la programación de los trabajos correspondientes a la misma, los siguientes hitos intermedios:
   - enrasado de cimientos
   - terminación de cota 0
   - terminación de cubierta
   - cierre de fachadas
   - Piso Piloto, a definir tipología en coordinación con el promotor y la DF.
   - finalización del garaje
   - finalización de las instalaciones
   - terminación tabiquería
   - revisión de edificio y sus viviendas por el servicio postventa
   - Fin de Obra

i) Antes del inicio de las Obras se levantará Acta de Comprobación de Replanteo, así como Acta del Estado de la Urbanización, así como acta del estado de las viviendas colindantes que incluya fotos de éstas.

j) Previo al Inicio de las Obras se adecuará y aprobará el Programa de Trabajo de estas, adecuándolo al estado de la edificación y urbanización existente y prevista, en coordinación con los agentes ejecutores de la obra de urbanización del ámbito.

k) Durante el desarrollo de los trabajos y en el supuesto en que se prevea una posible interferencia y/o simultaneidad de trabajos con otras obras ajenas a las que son objeto de la presente contratación, el contratista trasladará, con una antelación mínima de una semana, notificación escrita dirigida a VISESA y a las Direcciones Facultativas, a fin de que se puedan tomar las medidas precisas para la correcta coordinación de las distintas obras.

l) Se deberá verificar la adecuada coordinación de Actividades Empresariales y de sus distintos planes de Seguridad y Salud, en su caso.

m) Las Acometidas provisionales y finales (agua, electricidad y saneamiento) serán coordinadas con los responsables técnicos municipales y/u organismos competentes.

n) Plan de gestión Ambiental en Obra: La empresa adjudicataria adjuntará a la memoria técnica un Plan de Gestión Ambiental, integrado en el plan de trabajo, que detalle sobre calendario y en detalle las medidas que la contratista implantará para minimizar los impactos derivados de la ejecución de las obras. El programa contemplará elementos como:
   - La prevención y correcta gestión de los residuos en función de su peligrosidad (inertes, no peligrosos y peligrosos) y de su estrategia de gestión final (prevención, reutilización, reciclaje)
   - El control y consumo racional de agua, energía y combustibles.
   - La minimización de emisiones a la atmósfera (en forma de polvo, CO_2 y otros gases de combustión de vehículos y maquinaria, olores, contaminación lumínica, etc.)

- La reducción de ruidos (en operaciones de excavación, de maquinaria pesada, en operaciones de carga y descarga, de pequeña maquinaria de obra, etc.)
- La protección del suelo, de la vegetación y del paisaje y la minimización de vertidos.
- Las medidas de movilidad para asegurar las mínimas molestias al entorno circundante y dentro de la misma obra.
- Las acciones de comunicación e información de los agentes afectados.
- La formación específica de los operarios para que tengan en cuenta los aspectos mencionados anteriormente.

o) Documento de propuesta de adecuación ambiental: Al inicio de obra, la empresa adjudicataria deberá elaborar un documento de propuesta de adecuación ambiental de la obra al proyecto en el que se basa la actuación, indicando qué cambios se proponen realizar en ejecución de la obra, indicando las razones del cambio y cuáles son sus consecuencias ambientales.

p) Control de consumos en obra: El contratista instalará obligatoriamente equipos y/o sistemáticas para el monitoreo y para el registro de, como mínimo, los consumos de agua y electricidad (por ejemplo, mediante contadores), así como de la generación de residuos de cada una de las fracciones de residuos generados en la obra.

2. DE PRECIOS, COSTES Y ABONOS DE LAS OBRAS

a) De acuerdo con las cláusulas contractuales, es responsabilidad del adjudicatario la gestión de obtención de la totalidad de los permisos ante quien corresponda (a excepción de la Licencia Municipal de Obras) así como de su abono. En el supuesto de que, por exigencias de la entidad encargada de conceder los permisos oportunos, éstos hayan de ser solicitados por el promotor, el adjudicatario se obliga a asumir estos costes que le serán repercutidos de la manera en que las partes acuerden. En caso de que sea necesario, se presentará escrito ante el Ayuntamiento de Agurain-Salvatierra en el que la Contrata asume la representatividad del promotor de las obras para este tipo de gestiones.

b) Precio “a medición” de las obras de Acondicionamiento del terreno, Descontaminación, Urbanización vinculada y complementaria, así como Cimentaciones y Contenciones. Las obras se contratarán con el sistema de precios unitarios fijos, midiéndose lo realmente ejecutado, sin que puedan sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras los precios de materiales o mano de obra, sea cual fuere el número de unidades o medición de estas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas en las memorias de calidades y en los respectivos proyectos.

c) Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del proyecto Técnico teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material; y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista, siendo responsabilidad del

adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas ó incorrectas las del proyecto técnico.

d) Se deberán de presentar precios descompuestos, antes de la formalización del contrato, de las unidades que sean susceptibles de liquidarse a medición (Acondicionamiento del terreno, Descontaminación, Urbanización vinculada y complementaria, Cimentaciones y Contenciones).

3. DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

a) Se tendrá especial precaución al excavar las tierras y ejecutar las cimentaciones y contenciones de los edificios proyectados, realizándose estas por los medios más apropiados a fin de no provocar desprendimientos, ni daños no deseados. Cualquier trabajo susceptible de provocar daños en los edificios próximos y/o desprendimientos del terreno se realizará previa consulta a la correspondiente Dirección de las Obras y bajo su supervisión.

b) Se tendrá especial cuidado en la ejecución y estabilización de los muros de sótano y en su correspondiente impermeabilización y drenaje.

c) En las fachadas, dada la importancia del sistema de revestimiento y lo ajustado de las dimensiones de la distribución interior, se deberá establecer un sistema de replanteo, y control de este, por parte del Contratista y aprobado por la Dirección de Obra, que permita garantizar la exactitud de la estructura (plomos y niveles, perímetros y huecos, pilares y forjados, escaleras, etc.) así como de la tabiquería, techos y suelos.

d) El diseño de cubiertas planas obliga a establecer un sistema exhaustivo de los controles de ejecución de la impermeabilización, así como de las pruebas de estanqueidad y control de calidad de los materiales de cobertura.

e) Es obligada la ejecución de las obras verificando una adecuada estanqueidad al aire que permita verificar, en la obra ejecutada, un nivel inferior a 2 renovaciones / hora, medido mediante ensayo de puerta-ventilador a 50 Pa., ensayo que deberá realizarse tan pronto sea posible, al objeto de posibilitar los adecuados ajustes y/o subsanaciones, en su caso. Estos ensayos se considerarán incluidos en el capítulo de Control de Calidad.

f) Así mismo y una vez finalizados los trabajos, deberá certificarse mediante los ensayos correspondientes a realizar en obra que se cumple como mínimo el Aislamiento Acústico exigido por la normativa vigente (CTE, normativa autonómica, normativa estatal y ordenanza municipal) y que se verifica el nivel de Ruido de Inmisión Máximo en las dependencias más desfavorables (y por extensión en la totalidad de ellas) para las tipologías de cerramientos que se consideren necesarios en virtud de la mencionadas normativas y para aquellas instalaciones susceptibles de generar molestias a los propietarios de las viviendas y que serán, al menos, ascensores, ventiladores de garajes y ventiladores de viviendas situados en cubierta. Estos ensayos se considerarán incluidos en el capítulo de Control de Calidad.

g) Durante la ejecución de las obras, quedará prohibido depositar materiales, escombros u otros objetos en la vía pública. Cuando se genere su necesidad, se colocarán contenedores

apropiados para el depósito de esta previa notificación a la policía municipal u organismo competente.

h) Si con motivo de las obras, la acera o la calzada se viera afectada por suciedad, deberá limpiarse adecuadamente tantas veces como sea necesario, restableciéndose su estado al previo a la ejecución de la obra.

i) Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a la vía pública y/o alumbrado, deberán quedar convenientemente señalizados en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad.

j) Con cargo al Presupuesto de Control de Calidad se realizarán las oportunas pruebas y mediciones acústicas (ruido de inmisión) y de ventilación e infiltración (test puerta-ventilador), que podrán desarrollarse en el piso piloto, en su caso, y/o en una o en varias viviendas y/o dependencias, según el desarrollo de las propias obras, al objeto de obtener las mejores condiciones finales de habitabilidad, salubridad y confort en las distintas viviendas; así como las mediciones necesarias para garantizar los aislamientos acústicos contemplados en el estudio acústico y de vibraciones.

k) Las obras de la urbanización pública deberán ejecutarse según a las indicaciones de la Dirección de Obra y atendiendo a los criterios de diseño de urbanización municipales. Las obras de la urbanización pública se considerarán satisfactoriamente finalizadas una vez se complete la recepción municipal de las obras según lo previsto a tal efecto en el artículo 198 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

l) Durante la ejecución de las obras se deberá realizar un seguimiento y control de los requisitos ambientales a cumplir, incluyendo estos aspectos de forma normalizada en el orden del día de las reuniones periódicas de seguimiento de obra y redactando informes mensuales que contengan al menos la siguiente información:
    a. resultados del control y supervisión en materia medioambiental durante la ejecución de las obras, debiéndose asegurar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y el resto de los criterios ambientales, en particular las propias del Plan de Gestión Ambiental de la Obra y del Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
    b. visitas y comprobaciones destinadas a detectar y corregir malas prácticas, realizando controles periódicos del estado de la obra, registrando incidencias, actualizando panel de seguimiento y en caso de ser necesario, estableciendo medidas correctoras.

m) Durante la ejecución de las obras se deberá realizar adicionalmente y con carácter trimestral, un resumen con los indicadores ambientales recogidos durante la ejecución de la obra conforme al modelo facilitado por Visesa en relación, como mínimo, al consumo de materiales reciclados (árido siderúrgico, árido procedente de valorización de RCDs y otros materiales de origen reciclado) (kg), consumo de agua (m3) y de electricidad (kWh), carburantes de maquinaria y equipos (litros), así como las fracciones de residuos generados (Kg) y el destino de cada uno de ellos, así como un informe a la finalización de las obras recopilatorio de los datos de manera agregada por conceptos. Dichos informes serán supervisados por la Dirección de Obra.

n) Para asegurar que se usan los materiales con las características ambientales especificadas en el proyecto ejecutivo y en la misma oferta, la empresa adjudicataria deberá presentar los justificantes de compra de los materiales que se comprometió a suministrar junto con los avales correspondientes de cumplimiento de las características ambientales de los mismos.

o) Las subcontratas deberán cumplir las Normas del Plan de Gestión de Residuos por contrato, estableciéndose el porcentaje mínimo de reutilización, valorización, y reciclaje en un 70%.

p) El contratista deberá proporcionar los recursos logísticos necesarios para que las subcontratas puedan manipular sus RCD, principalmente medios de transporte y de acopio, de cara a asegurar la separación de residuos en origen prescrita en el Decreto 112/2012 de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

q) Será a cuenta del contratista la colocación de los carteles en cada portal indicando los datos de las viviendas de protección oficial de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Vasco.

r) Las instalaciones térmicas se tramitarán con una empresa instaladora única, principal responsable de toda la instalación térmica, instalación que se apoya en las diferentes instalaciones desarrolladas. Emitirá, en su momento la Declaración Responsable correspondiente a toda la instalación térmica en su conjunto, siguiendo las instrucciones de Industria, asociándola al expediente creado al subir el informe prestacional (48-IT-A-2026-XXXXX), deberá hacer referencia a la resolución por vía prestacional
    a. **Calefacción** legalizar por instalador homologado RITE o ingeniero competente.
    b. **ACS** legalizar por instalador homologado RITE o ingeniero competente.
    c. **Ventilación** legalizar por instalador homologado RITE o ingeniero competente.
    d. **Instalación fotovoltaica** el proyecto final de obra tendrá que estar redactado por empresa homologada o técnico competente.
    e. Cada una de estas instalaciones, siempre que sea preceptivo, se legalizará en Industria o en el Departamento correspondiente de la Administración autonómica. Las legalizaciones incluyen: Proyecto, Certificado Fin de Obra, Comunicación para la Puesta en Servicio, Declaración como técnico competente, etc. Se certificará que se cumple con la normativa sectorial correspondiente.