Promoción B-131 24 VPOa EN LA PARCELA 73 DEL SECTOR "LOIOLA", EN SOPELA, BIZKAIA.

Ejecución de las Obras

1. DEL ALCANCE Y DE LA COORDINACIÓN DE LAS OBRAS

a) Las obras que contratar se ubican en la parcela 73 del sector 8 "LOIOLA", en el municipio de Sopela, y tienen el alcance recogido en los distintos documentos de proyecto que conforman la presente convocatoria, que se adjuntan como anexos, redactado por Abitura arquitectos slp.

b) La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a la Urbanización, Obra Civil 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; 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 que puedan darse con otras obras de urbanización y con la vialidad, y 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 de Obras 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) Las obras de urbanización de la parte trasera de la parcela serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Sopela conforme a lo reflejado en el plano U-02 del proyecto y lo dispuesto por los Servicios Técnicos municipales.

d) El licitador deberá aportar, a partir de lo referido en los puntos anteriores, en el resto de documentos de proyecto y en su propia organización de los trabajos, una planificación general y particular de la obra en sus 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. Dicha coordinación deberá tener en consideración las obras de urbanización de la parte trasera de la parcela a realizar por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que la finalización de dichas obras deberá ser simultánea a la finalización de las obras objeto de contratación.

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.

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 las mismas, 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 las mismas 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 obra y de los accesos a la misma, así como la limpieza de camiones, y el emplazamiento de las posibles instalaciones o acopios deberán ser autorizados por los servicios técnicos municipales

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
   - finalización del garaje
   - presentación de boletines ventilación de garaje
   - finalización de la instalación de protección contra incendios
   - finalización de la instalación térmica y de captación fotovoltaica
   - Terminación tabiquería
   - Liberación del espacio trasero de la parcela para la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
   - revisión de edificio y sus viviendas por el servicio post-venta
   - 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

j) Previo al Inicio de las Obras se adecuará y aprobará el Programa de Trabajo de las mismas, adecuándolo al estado de la edificación y urbanización existente y/o en ejecución próxima

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 la Dirección Facultativa, 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, CO2 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.

b) Precio “a medición” de las obras de Urbanización y Edificación “hasta cota 0”. 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 las mismas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas en la memoria de calidades y en el proyecto.

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 o incorrectas las del proyecto técnico.

d) Todas las mejoras y medidas concretas propuestas se entenderán incluidas en la oferta económica del licitador sin que ello implique modificación alguna al alza de la oferta presentada. La decisión de su inclusión en obra corresponderá a Visesa, previo visto bueno de la Dirección Facultativa y Alokabide

e) Se deberán presentar precios descompuestos, antes de la formalización del contrato, de todas aquellas unidades que sean susceptibles de ser liquidadas a medición (Urbanización y Edificación hasta Cota Cero).

3. DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

a) Se tendrá especial precaución al excavar la cimentación del edificio proyectado, realizándose esta por los medios más apropiados a fin de no provocar desprendimientos no deseados. Cualquier trabajo susceptible de provocar desprendimientos del terreno se realizará previa consulta a la Dirección de las Obras y bajo su supervisión.

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

c) En Fachadas, dada la importancia del sistema de revestimiento, el volumen total de la obra y lo ajustado de las dimensiones de la distribución interior, se deberá establecer un sistema de replanteo, y control del mismo, 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 y ejecución de las distintas cubiertas planas (tanto de las terrazas de las viviendas como de las cubiertas de la planta de sótano en planta baja), y la totalidad de sus encuentros, 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) Otras condiciones de las obras se ajustarán a lo establecido en la correspondiente licencia municipal, concedida con fecha 17 de diciembre de 2021, que se adjunta como documento anexo, y en las autorizaciones sectoriales y de suministros que sea preciso tramitar para el desarrollo de la promoción.

g) 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, puerta de garaje, ventiladores de garajes y ventiladores de viviendas situados en el bajo cubierta. Estos ensayos se considerarán incluidos en el capítulo de Control de Calidad.

h) 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 los mismos previa notificación a la policía municipal.

i) Si con motivo de las obras, la acera o la calzada se viera afectada por suciedad, deberá limpiarse adecuadamente tantas veces como sea necesario.

j) 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.

k) 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.

l) Las obras de la urbanización pública (correspondientes al espacio público perimetral al edificio) deberán ejecutarse según 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.

m) La Instalación Fotovoltaica se ejecutará considerando, a mayores de lo previsto en los correspondientes documentos de proyecto, la posible Gestión Energética Compartida futura.

n) 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:

- Resultados del control y supervisión en materia medioambiental realizada por el responsable ambiental de obra designado, durante la ejecución de las obras. La persona asignada como responsable de medio ambiente deberá asegurar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y el resto de criterios ambientales a los que se ha comprometido el contratista, en particular las inherentes al Plan de Gestión Ambiental de la Obra y al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- Realizará las visitas y comprobaciones necesarias para detectar y corregir malas prácticas. Para ello deberá realizar controles periódicos del estado de la obra, registrar las incidencias, actualizar el panel de seguimiento y en caso de ser necesario establecer medidas correctoras.

o) Durante la ejecución de las obras se deberá realizar adicionalmente 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.

p) 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.

q) Las subcontratas deberán cumplir las Normas del Plan de Gestión de Residuos por contrato.

r) 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.

4. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (REQUISITOS NEXT GENERATION)

A. De cara a la justificación de los objetivos medioambientales de la presente obra y poder justificar los requisitos **en materia de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs)** el contratista/poseedor de residuos deberá cumplir los siguientes apartados:

- Presentar un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (PGR) suscrito por el contratista y redactado de acuerdo al Estudio de Gestión de Residuos del proyecto de referencia de acuerdo con el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición, así como con el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- El PGR deberá revisar los residuos y cuantías resultantes a los efectos de minimizar las divergencias que puedan resultar e incluso si divergen de los parámetros de cálculo del Anexo I del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Junto con la tramitación del PGR será preceptivo la obtención y presentación de la documentación acreditativa completa para la correcta gestión de los RCDs (Solicitudes de Admisión -SA-, Documentos de aceptación -DA-, Documentos de Seguimiento y Control -DSC- y Documentos de Control y Seguimiento -DCS-, tanto de los residuos no peligrosos como de los peligrosos). Dicha documentación será exigible y presentada según se vaya generando, adjuntándose en la documentación de seguimiento periódico de las certificaciones de obra. Los DSC y DCS deberán ser los que corresponden al valorizador autorizado final para cada código LER, no siendo suficiente la documentación del recogedor homologado.
- La única documentación válida para acreditar los RCDs valorizados es la que se acredite en la plataforma IKS-eem o Ingurunet del Gobierno Vasco (Decreto 4/2020, de 21 de enero, por el que se deroga el Decreto 183/2012, de 25 de septiembre, por el que se regula la utilización de los servicios electrónicos en los procedimientos administrativos medioambientales, así como la creación y regulación del registro de actividades con incidencia medioambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, (IKS-eem + INGURUNET)
- La documentación justificativa anterior se complementará con toda aquella documentación que exija la Dirección Facultativa en esta materia, para la confección del Informe Final de Gestión y especialmente aquella que permita declarar y acreditar la correcta reutilización de los RCDs reutilizables y de los residuos valorizados in situ de acuerdo con las exigencias del Decreto 112/2012.
- Presentar la documentación necesaria para confeccionar el Libro del Edificio según el artículo 7.1 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda y el artículo 4.1.f del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Presentar la documentación necesaria para confeccionar el Libro del Edificio según el artículo 7.1 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda y el artículo 4.1.f del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Adicionalmente se establecen las siguientes determinaciones y exigencias técnicas:
    - NO es posible la eliminación de RCDs no peligrosos.
    - Al menos el 70% (en peso) de los RCDs no peligrosos generados en la obra (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la decisión 2000/532/EC), se gestionará de manera diferenciada y separada de acuerdo el principio de jerarquía, el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Protocolo de gestión de RCDs de la UE. Esto se justificará mediante certificado de vertedero o entidad gestora acreditada, del compromiso previo de cumplimiento de que se pueda llegar a igualar o superar un 70% (en peso) en la reutilización, reciclaje y reutilización de los residuos de construcción y demolición de no peligrosos, así como todas aquellas medidas previstas para la consecución de dicho objetivo.

      Como documentación acreditativa las empresas ofertantes deberán presentar cartas de compromiso con el porcentaje ofertado tanto de la empresa constructora como de los receptores y valorizadores de los residuos.
    - Cualquier fracción resto de residuos no peligrosos (Código LER 17.09.04) deberá ser remitido a valorización a un valorizador homologado con dicho código LER.
    - Todo los RCDs peligrosos deberán ser gestionados con los gestores homologados correspondientes.

B. De cara a la justificación de los objetivos medioambientales de la presente obra y poder justificar los requisitos **en materia de circularidad, capacidad de desmontaje o adaptabilidad de edificios** el contratista deberá cumplir los siguientes apartados:
    - Al menos 10% de los materiales y soluciones constructivas previstas deben cumplir con los requisitos de la ISO 20887 “Sostenibilidad en edificios y obras de ingeniería civil. Diseño para desmontaje y adaptabilidad. Principios, requisitos y orientaciones”.
    - Dichos materiales deberán contar con un etiquetado de trazabilidad en la que conste la información directamente accesible relacionada con la identificación, las garantías, la vida útil, el desmontaje (por ejemplo, código de barras, etiquetado RFID).
    - Presentar la documentación que permita elaborar un Plan de desmontaje/deconstrucción, incluida la información de secuencia de desmontaje (Detalles de diseño en planos, especificaciones, plan de desmontaje).
    - Presentar la documentación necesaria para confeccionar el Libro del Edificio según el artículo 7.1 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda donde coste expresamente la información anteriormente reseñada.