



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO UBICADO EN LA C/ HERRIKO ENPARANTZA, 4 DE ARAIA, CON DESTINO A VIVIENDAS SOCIALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

ÍNDICE

- 1. OBJETO DEL CONTRATO**
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES**
 - 2.1. Descripción del edificio
 - 2.2. Situación urbanística
 - 2.3. Programa de necesidades
- 3. ALCANCE DE LAS PRESTACIONES**
 - 3.1. Fase I: Redacción del proyecto básico y de ejecución
 - 3.2. Fase II: Dirección facultativa de las obras
- 4. HONORARIOS POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO**
- 5. ANEXOS**
 - 5.1. Reportaje fotográfico
 - 5.2. Ficha del catálogo municipal de bienes protegidos
 - 5.3. Planos de distribución orientativa

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego tiene por objeto establecer las cláusulas que sirvan de base a la licitación abierta para la contratación de la redacción del proyecto, dirección facultativa y coordinación en materia de seguridad y salud de las obras para la rehabilitación del edificio ubicado en la c/ Herriko Enparantza, 4 de Araia, con destino a viviendas sociales de alquiler.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES

2.1. Descripción del edificio

El edificio a rehabilitar se ubica en la calle Herriko Enparantza nº4, de Araia. Es propiedad del Ayuntamiento de Asparrena.

Según los datos catastrales, la parcela que alberga el inmueble es la nº 1.986, subparcela A, del polígono 2, con una superficie de 357,10 m², de los cuales 337,06 m² están ocupados por la edificación. De los dos edificios catastrales que se ubican en la citada parcela, el objeto de la presente licitación es el identificado como Edificio 1, con las siguientes características:



Referencia catastral	Planta	Superficie	Uso	Plano catastral
090219860A00010004AQ	Baja	143,44 m ²	Comercial	
090219860A00010001HQ	1ª	211,39 m ²	Residencial	
090219860A00010002JQ	2ª	211,38 m ²	Residencial	
090219860A00010003LQ	3ª	93,09 m ²	Residencial	
Total:		659,30 m²		

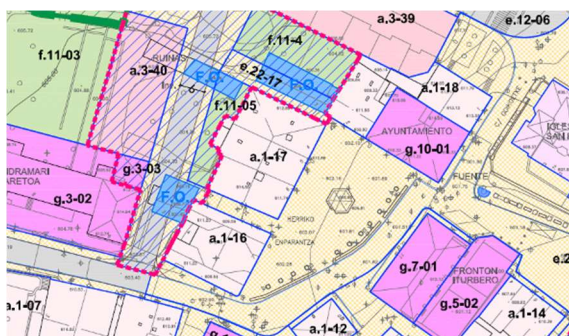
Se trata de un inmueble construido con muros de carga de mampostería perimetrales y estructura de madera en forjados interiores y cubierta. De planta rectangular, cubierta a tres aguas y cuatro plantas sobre rasante (B+II+BC).

Si bien tradicionalmente ha albergado usos comerciales en planta baja y residenciales en el resto de plantas superiores, actualmente se encuentra desocupado y ha sido objeto de diversas actuaciones de derribos interiores en el marco de su consolidación estructural. Tal como se puede apreciar en el anexo fotográfico que recoge el presente pliego, todas las plantas se encuentran diáfanas. Además, recientemente se ha acometido la rehabilitación integral de la cubierta.

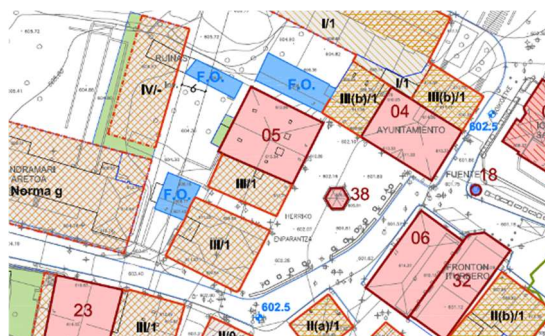
2.2. Situación urbanística

La parcela se halla calificada pormenorizadamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Asparrena (en adelante PGOU) como Suelo Urbano Residencial a.1-17 de Asentamientos Antiguos Urbanos.

El edificio, junto con el portal nº5, está catalogado como Bien Cultural Calificado, al estar incluido en la Declaración de Conjunto Monumental del Camino de Santiago (*Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco*) Listado 3.2: Protección Media. En el Catálogo del PGOU le corresponde la Ficha ARA.05 CASERÓN HERRIKO ENPARANTZA, 4-5 (se adjunta como anexo).



PGOU. Plano P04.04c Zonificación pormenorizada



PGOU. Plano P05.04c Condiciones de la edificación



2.3. Programa de necesidades

Se pretende acometer la rehabilitación integral del inmueble con destino viviendas sociales en régimen de alquiler. Concretamente se plantea la habilitación de entre 6 y 8 viviendas, con la posibilidad de albergar usos comerciales en la parte de la planta baja que se ubica junto a la fachada principal (fachada este).

En los anexos se recoge una distribución orientativa y no vinculante para la presente licitación, que establece el aprovechamiento residencial del edificio en su totalidad.

En cualquier caso, la distribución definitiva (usos, superficies de cada elemento, zonas comunes, etc.) se acordará con el equipo redactor que resulte adjudicatario, en la fase de redacción del proyecto constructivo.

3. ALCANCE DE LAS PRESTACIONES

Las prestaciones objeto de la presente contratación se dividen en dos fases:

3.1. Fase I: Redacción del proyecto básico y de ejecución

La redacción del proyecto se realizará en un único documento que englobará el proyecto básico y el proyecto de ejecución. Deberá estar visado en el Colegio Oficial correspondiente.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente y adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable, pudiendo ser valoradas e interpretadas inequívocamente durante su ejecución. Deberá quedar totalmente definido en todos sus aspectos, y contener todos los documentos necesarios para poder proceder a la licitación de las obras y garantizar su construcción.

En la redacción del proyecto serán factores a considerar, además de los que aporten simplicidad en las labores de mantenimiento, los económicos, sociales, administrativos, estéticos, urbanísticos, medioambientales.

Se tendrán en cuenta las particularidades que se citan en los siguientes documentos:

- **Estudio de seguridad y salud o Estudio básico**

El estudio, independientemente de si se trata de un Estudio de Seguridad o un Estudio Básico de Seguridad, contendrá, como mínimo, una memoria descriptiva, un pliego de condiciones particulares, planos y un presupuesto desglosado por partidas.

- **Programa de trabajo**

Deberá presentarse un programa del posible desarrollo de los trabajos en el tiempo, especificando los plazos en los que deberán ser ejecutadas las distintas partes fundamentales en que pueda descomponerse la obra, determinándose los importes



que corresponderá abonar durante cada uno de aquellos, así como la posibilidad de establecimiento de plazos parciales y zonas parciales susceptibles de ser recibidas y entregadas al uso en forma sucesiva.

Dicho programa de trabajo vendrá materializado en un diagrama de barras horizontales, una por cada capítulo del presupuesto, con expresión de las valoraciones mensuales y totales acumuladas, sin inclusión del IVA.

▪ **Pliego de condiciones**

El pliego de condiciones únicamente incluirá el apartado de condiciones técnicas particulares, en el que se definen las prescripciones sobre los materiales, las prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra y las prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

▪ **Presupuesto**

Las unidades de obra y los materiales que en ellas intervienen se especificarán tan detalladamente como sea preciso, definiendo sus cualidades y características técnicas, evitando en la medida de lo posible recurrir a marcas comerciales, y en el caso de mención de marcas comerciales añadir "similar o equivalente aprobado por la dirección facultativa".

Las partidas alzadas únicamente podrán incluirse cuando sea imposible establecer en proyecto la medición o cubicación correspondiente o cuando, por su naturaleza, no sean susceptibles de medición, lo cual ha de justificarse debidamente por el autor del proyecto, quien habrá de consignar su forma de abono en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la obra.

Cada unidad de obra y cada partida tendrán su precio descompuesto, que constará de:

- Descomposición propia del precio: materiales, mano de obra y maquinaria, si procede.
- Costes directos complementarios: cuando sea necesario, por aporte a la obra de pequeño material, herramientas, utillajes y otros medios auxiliares, según las necesidades de cada partida. Se valora en tanto por ciento sobre la suma anterior.
- Costes indirectos: coste debido a la mano de obra indirecta (encargados, capataces, etc.), a la maquinaria y a otros medios auxiliares necesarios en la obra (grúa torre, medios de transporte y elevación, etc.). Este coste, repercute en un tanto por ciento fijo, idéntico en todas y cada una de las partidas del presupuesto y se aplica a la suma de los dos conceptos anteriores.

Los presupuestos de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos y Control de calidad, incluidos en los documentos anexos a la memoria, deberán incluirse también en el presupuesto general, desglosados por partidas, como un capítulo más del presupuesto.

Se presentará un resumen general del presupuesto que contenga:



- La suma de los capítulos que forman el Presupuesto de Ejecución Material.
- El presupuesto de Contrata, obtenido añadiendo al anterior el 13% en concepto de Gastos Generales, Gastos Financieros y demás derivados de las obligaciones del Contrato, y el %6 de Beneficio Industrial, aplicados ambos a la Ejecución Material.
- El presupuesto global de licitación obtenido añadiendo al Presupuesto de Contrata el IVA vigente en el momento de la redacción del proyecto, que ha de figurar como cifra independiente.

El proyecto básico y de ejecución, suscrito por arquitecto y visado, se deberá entregar en el plazo máximo de **cuatro meses** desde la firma del contrato de servicios.

3.2. Fase II: Dirección facultativa de las obras

La fase de dirección facultativa de las obras, como objeto condicionado a la efectiva contratación de las obras, incluirá los siguientes trabajos:

- Asesoramiento técnico para adjudicación de las obras
- Dirección de obra.
- Dirección de ejecución material de la obra.
- Coordinación en materia de Seguridad y Salud de la obra.
- Documentación fin de obra.

En esta fase intervendrán el arquitecto para la dirección de la obra y para el asesoramiento a la mesa de contratación de las obras en el proceso de licitación que se lleve a cabo y, aparejador o arquitecto técnico para la dirección de la ejecución de la obra y técnico competente según la LOE (en todo caso arquitecto, arquitecto técnico o aparejador) para el informe previo a la aprobación del plan de seguridad y salud, y la coordinación en materia de seguridad y salud en fase de ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto de ejecución.

La dedicación ponderada en obra de la dirección facultativa será como mínimo de:

Dirección facultativa	Horas/semana
Director de obra	3
Director de ejecución material de la obra	6
Coordinador en materia de Seguridad y Salud	3
TOTAL	12 horas/semana

NOTA: La dedicación en obra mínima del coordinador en materia de Seguridad y Salud de la obra será la indicada en este cuadro, o el tiempo de permanencia en obra indicado en el Estudio de Seguridad y Salud, si este es superior.

La dirección facultativa (director de obra, director de ejecución material de la obra y coordinador de seguridad y salud) se compromete a llevar a cabo dicha facultad dando puntual cumplimiento a las obligaciones establecidas por las disposiciones legales y/o reglamentarias vigentes en la materia, a las contenidas en este PT, al PCAP que se



suscribe y adjunta al contrato, así como a las comprometidas por los propios adjudicatarios en su propuesta.

Previo al inicio de cualquier intervención profesional se ha de formalizar el correspondiente encargo profesional con el cliente para establecer el alcance de los trabajos a desarrollar. Al Ayuntamiento de Asparrena se le hará conocedor de la totalidad de los agentes que desempeñarán la dirección facultativa.

Sin perjuicio de las reuniones periódicas y/o extraordinarias que la dirección facultativa de la obra estime pertinentes establecer con el contratista y las subcontratas para el seguimiento y coordinación de los trabajos de ejecución de las obras, el Ayuntamiento de Asparrena o sus representados pueden promover reuniones periódicas (máximo una semanal), y/o extraordinarias (cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen), a las que debe asistir la dirección facultativa de la obra. En estos casos, corresponde a la dirección facultativa de la obra redactar la correspondiente acta de reunión, y enviar copia a cada uno de los agentes intervinientes en la misma.

Si durante la ejecución de las obras ocurrieran incidencias que alteren la planificación prevista de las obras, desajustes en el programa de trabajo, incrementos significativos del presupuesto adjudicado, bien por mayor medición, bien por partidas no contempladas inicialmente, y/o circunstancias extraordinarias en materia de seguridad laboral u otras, corresponde a la dirección facultativa de la obra ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento de Asparrena.

Tanto el proyecto como la documentación final de obra se entregarán en formato PDF y editable, y serán analizados por los servicios técnicos municipales, emitiendo informe favorable o desfavorable a tal efecto.

En caso de observar defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 314 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se le otorgará el plazo de un mes para subsanar los defectos detectados.

4. HONORARIOS POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Se establecen unos honorarios máximos de **SETENTA MIL Euros (70.000 €)**;

5. ANEXOS

5.1. Reportaje fotográfico



Fachada principal (este)



Fachada posterior (oeste)



Planta baja



Plantas 1ª-2ª



Plantas 1ª-2ª



Planta bajo cubierta

5.2. Ficha del catálogo municipal de bienes protegidos

ARA.05 CASERÓN HERRIKO ENPARANTZA, 4-5	CALIFICADO CON MON CAMINO SANT
---	---------------------------------------

SITUACIÓN: Zona centro de Araia, junto a Ayto.

parcela catastral nº1986.

DIRECCIÓN POSTAL: C/Herriko Enparantza

ESTILO:-----.

DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS

PROPIEDAD: Privada VOLUMEN: IV

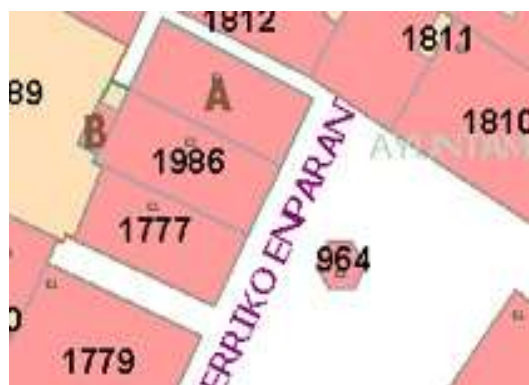
VISITA: EXT



D: Bloque con platabandas de separación de plantas, con barandillas en balcones y continuidad de aleros. Bajantes pluviales en esquina. Cubierta a tres aguas. VOLUMEN sólido, pétreo. IMAGEN EXTERIOR buena, maciza, homogénea. TIPOLOGÍA/USO de vivienda.

R: Incluido por el Dpto.Cultura GV-EJ. y NN.SS.2004 como bien inmueble (nº13).

INTERÉS ARQ: Medio HISTÓRICO: Medio FUNCIONAL: Medio CONSERVACIÓN: Bueno



CRITERIOS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

P: Recogido a nivel de protección en el catálogo del Departamento de Cultura del GV-EJ. Restauración CIENTIFICA. PROTECCION MEDIA. Dentro de Conjunto Camino Santiago.

I: Se ha de mantener la volumetría general, respetando huecos y fisionomía propia del edificio. Protección estructural de los elementos básicos de la apariencia y estructura interna del edificio.

FOTOGRAFÍAS/IMÁGENES/PLANOS/ESBOZOS





5.3. Planos de distribución orientativa

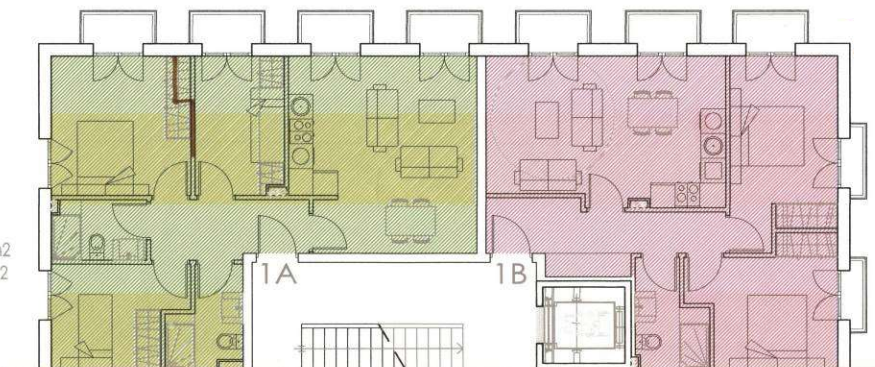
planta baja

Vivienda 0A = 49,76 m²
Vivienda 0B = 53,49 m²



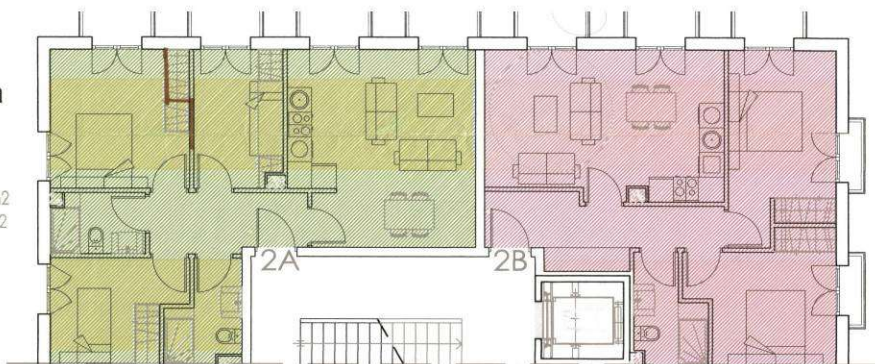
planta primera

Vivienda 1A = 62,54 m²
Vivienda 1B = 56,19 m²



planta segunda

Vivienda 2A = 62,54 m²
Vivienda 2B = 56,19 m²



bajocubierta

Vivienda 3A = 44,18 m²
Vivienda 3B = 38,07 m²
Vivienda 3C = 40,32 m²

