PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO Y LA REDACCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA FORMULACIÓN DE DECLARACIÓN DEL "ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE" CONFORMADOS POR 41 EDIFICIOS SITUADOS EN EL BARRIO DE ITURRIGORRI-EL PEÑASCAL, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BILBAO.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato consiste en el estudio y análisis de **41 edificios residenciales** emplazados en el barrio de Iturrigorri-El Peñaskal (distrito 7), con el propósito de formular y solicitar la declaración de **"Área de rehabilitación preferente"**. El contrato conlleva la redacción de los documentos técnicos necesarios para instar la declaración como **"área de rehabilitación preferente"** de los ámbitos señalados ante los organismos competentes (Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao).

2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO.

El ámbito objeto de estudio y análisis comprende los siguientes edificios del barrio de Iturrigorri-El Peñascal, desglosados por calles:

BARRIO GARDEAZABAL

- **Bº/ Gardeazabal nº 1, 2, 3, 4 y 5.**

El número total de edificios a estudiar en este barrio asciende a la cantidad de **5**.

CAMINO PEÑASCAL

- **Cº/ Peñascal 1B, 3A, 3B, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 29A, 29 BIS, 38, 40, 44, 46, 48, 50, 85, 87, 89, 102, 104, 144, 146.**

El número total de edificios a estudiar en este ámbito asciende a la cantidad de **36**.

3.- CONTENIDO DEL TRABAJO OBJETO DEL CONTRATO.

El trabajo contratado puede desglosarse de la siguiente forma:

A.- TOMA DE DATOS Y ESTUDIO DE LOS 41 EDIFCIOS.

Esta fase es el **"trabajo de campo"** que da el soporte documental y técnico para la preparación de los documentos necesarios para instar la declaración oportuna ante los organismos competentes. Conlleva el análisis técnico y el estudio de los **41 edificios residenciales** señalados con anterioridad. Estos inmuebles urbanísticamente se sitúan en manzanas, son de estructura de madera, con un perfil edificatorio medio de PB + 5 pisos y por tanto, muy similares tipológicamente a la edificación localizada en las A.R.I.s existentes en Bilbao (Casco Viejo, Bilbao la Vieja).

La **toma de datos del estado actual** de los inmuebles conllevará:

- La realización de los **levantamientos gráficos** de los edificios con el siguiente contenido mínimo:
    - **Planta baja** y **planta tipo** acotadas y superficiadas con la distribución tipo y **sección** principal (normalmente por escalera). Escala mínima para la ficha: 1/100.
    - Los levantamientos del **alzado o alzados principales** (si son edificios en esquina o que dan a dos calles) y la **planta de cubierta** pueden ser sustituidos por **documentación fotográfica** con resolución y calidad adecuadas.
    - Plantas bajo cubierta, sótanos, entrepisos, etc. con **esquemas básicos**.

- **Preparación de las fichas especificas** para cada uno de los edificios según el modelo del ANEXO 1 de este pliego en donde se recogen los siguientes campos: sistema estructural, superficies, estado de conservación, condiciones de habitabilidad y accesibilidad, usos del suelo y de la edificación según P.G.O.U, un esquema de la propuesta de mejora de la accesibilidad, obras necesarias de adecuación estructural y constructiva.
- **Localización de las acometidas de instalaciones** a cada edificio (electricidad, agua, telecomunicaciones, gas).
- La realización de **levantamientos fotográficos exhaustivos** de todos los elementos comunes accesibles de los edificios: fachadas exteriores (a calles, patios interiores, patios de manzana, medianeras) así como de la cubierta, bajo cubierta (en su caso), portal y núcleo de escaleras y sótano.
- Se realizará una **estimación del estado de los elementos comunes de las edificaciones** (fachadas, cubierta, portal, escalera) siguiendo los criterios de los servicios técnicos de SURBISA a fin de poder realizar una **estimación presupuestaria** de las obras necesarias para la adecuada rehabilitación de los

inmuebles y poder justificar debidamente el cumplimiento de los requisitos urbanísticos para la formulación de las distintas **"áreas de rehabilitación preferente".**

Las **propuestas de rehabilitación** de los inmuebles conllevarán:

- Una propuesta básica de **instalación de ascensor** en cada uno de los inmuebles que no disponga de este servicio (por patio, por hueco escalera, etc.). **Se dibujará su ocupación en planta baja, tipo y sección** sobre los levantamientos de estado actual realizados.
- Análisis básico de propuestas de **restitución de los tratamientos inadecuados** existentes (si fuera el caso) sobre las mismas para su valoración.
- **La valoración y presupuesto estimado de las <u>obras de rehabilitación necesarias</u> deben contemplar de forma desglosada:**

    - Las obras de adecuación estructural y constructiva.
    - Las obras de instalación de ascensor y las medidas de mejora de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en portal.
    - Las obras de incorporación aislamiento térmico en toda la envolvente del edificio (fachadas exteriores, fachadas patios interiores de parcela y de manzana, medianeras, cubierta).
    - Una estimación de las obras de centralización de instalaciones.
    - Las obras de restitución de elementos inadecuados, en su caso.

B.- REDACCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA LA INCOACIÓN ANTE LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES DE LAS DECLARACIONES COMO "ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE".

Esta fase del trabajo consiste en la formalización de los documentos necesarios para el **"área de rehabilitación preferente"** señalado en el apartado "ámbito del estudio" de estas bases de contratación. La documentación dispondrá del siguiente contenido:

- Una **delimitación gráfica** recogiendo todos los edificios que se proponen dentro del "**área de rehabilitación preferente"**.
- Una **memoria descriptiva-justificativa** de las causas por las que se propone la delimitación como "área de rehabilitación preferente" dentro de la estrategia de desarrollo del **"Estudio para la localización de ámbitos y de áreas de rehabilitación preferente de Bilbao"** que servirá como documento de base y de partida.
- **Fichas individualizadas de los 41 edificios** planteadas según el modelo existente en el **ANEXO 1**.

- **Planos de acometidas de infraestructuras y servicios** a los edificios desde la urbanización circundante (agua, saneamiento, gas, electricidad, telecomunicaciones)
- **Justificación de las condiciones de degradación urbanístico-arquitectónicas**, según lo indicado en el artículo 9.2 del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado **(o la disposición legal autonómica que pueda sustituir o simplificar dicha norma en vigor)**. En todo caso deberá calcularse que:

    - **El importe de las obras de reurbanización supere el 40% del valor de la urbanización.** En el caso de que la urbanización se encuentre realizada deberá justificarse documentalmente el buen estado de la misma a través de documentación fotográfica suficiente.
    - **El importe de las obras de rehabilitación de la edificación,** al objeto de que se encuentre adecuada estructural y constructivamente y reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anejo IV del decreto**, supere el 25% del valor de la edificación excluido el valor del terreno**.

CONTENIDO DEL ANEXO 1 (FICHAS DE LA EDIFICACIÓN)

Las **fichas de la edificación** correspondientes a cada uno de los **41 inmuebles** deberán incluir los siguientes datos:

- Designación de cada edificio con su número de portal.
- Plano de distribución de planta tipo y superficies (escala 1/100).
- Plano de distribución de planta baja y superficies (escala 1/100).
- Plano de la sección principal (escala 1/100).
- Esquemas de planta bajo cubierta, sótano y superficies (escala 1/200).
- Planos de planta baja, tipo y sección de propuesta de consecución de accesibilidad universal (escala 1/100).
- Fotografía de la fachada principal correspondiente al portal.
- Fotografía de la fachada trasera y/o lateral.
- Tipo edificatorio: altura; nº de plantas; nº de viviendas; uso principal y uso de cada una de los elementros (sótano, baja, tipo, bajo cubierta).
- Sistema estructural (cimentación, soportes, vigas, forjados, cubierta, escalera).
- Superficies útiles y construidas de cada tipo de vivienda.
- Estado de conservación: Estructura, fachadas, cubierta, elementos comunes e instalaciones.
- Año de construcción.

- Obras necesarias para la **adecuación estructural y constructiva:** Fachadas, cubierta, patios interiores, portal y escalera. Considerar también: **instalación de ascensor, eliminación de barreras arquitectónicas en portal, aislamiento térmico de la envolvente, centralización de instalaciones, restitución de tratamientos inadecuados, en su caso.**
- Análisis de las condiciones de habitabilidad de las viviendas según el Anejo I.B del Decreto 80/2022.
- Usos del suelo y de la edificación según Plan General de Bilbao: área de reparto; uso característico, aprovechamiento tipo, situación del área de reparto; computo de suelo, tipo de actuación.
- Datos de la propiedad y régimen de tenencia de las viviendas y locales.
- Calificación energética de cada edificio.

C.- REDACCIÓN Y REGISTRO ANTE EL ORGANISMO COMPETENTE DEL GOBIERNO VASCO DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ESTADO ACTUAL DE LOS EDIFICIOS QUE CAREZCAN DE ÉL.

Esta fase del trabajo consiste en redactar el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) de los edificios, dentro de la lista de los 41 inmuebles, que no dispongan de uno registrado a fecha de adjudicación del contrato, previa autorización de la Comunidad Propietaria. Actualmente se contabilizan 29 edificios sin certificación energética registrada.

- La redacción deberá realizarse junto con la elaboración de las fichas específicas de cada edificio.
- La redacción y registro de la Certificación Energética de cada edificio deberá hacerse de acuerdo al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y el Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, su procedimiento de control y registro o normativa de aplicación que los sustituya.

4.- PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DE OFERTAS

Para la licitación del contrato se contempla el procedimiento abierto simplificado de la licitación electrónica.

A tal efecto se fija como **precio base de licitación** la cantidad de **TREINTA Y OCHOMIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS (38.698,00 €) más el 21% de IVA.**

En caso de que, por causas imprevisibles o sobrevenidas, hubiese que incluir algún edificio más en el análisis objeto del contrato, se abonará un 2,5% adicional del precio de adjudicación por edificio.

La mejora se hará a la baja, consignando una cantidad concreta y determinada. La oferta económica más baja será la de máxima puntuación. **No obstante, las ofertas con valor inferior al valor resultante de calcular la media aritmética de la oferta admitida menos el 10 % serán rechazadas por entenderlas como ofertas con valores anormales o desproporcionados.**

5.- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y PROFESIONAL

La solvencia económica y profesional se acreditarán (junto con la propuesta económica) mediante la presentación de la siguiente documentación:

A) Solvencia económica: Se acreditará mediante declaración expresa de la existencia de un volumen anual de negocios de la empresa licitadora, referido al año de mayor volumen de los tres últimos concluidos, de 46.437,60 euros en trabajos propios de la profesión de arquitecto (redacción de anteproyectos, proyectos, direcciones de obra en obras de edificación -tanto obra nueva como rehabilitación- y urbanización, tasaciones, informes, estudios, concursos, etc.). **ANEXO III Anexos adjudicatarios.**

B) Solvencia técnica: Se acreditará mediante la presentación de la documentación que acredite una antigüedad mínima de colegiación profesional de 3 años, señalando los trabajos realizados**. ANEXO IV Anexos adjudicatarios.**

6.- PLAZO DE EJECUCIÓN. COBRO DEL PRECIO DEL CONTRATO.

El **plazo máximo de ejecución** para la entrega de todos los documentos contratados será de **8 MESES** contados desde el día siguiente a la firma del contrato de adjudicación. No obstante, lo anterior, deberán cumplirse **obligatoriamente** los siguientes **plazos parciales** de entrega de la documentación respetando el siguiente **orden de prelación**:

1ª ENTREGA: Documento correspondientes al análisis de 20 de los edificios señalados: **antes del 23 de diciembre de 2024.**
2ª ENTREGA: Documento correspondiente al análisis de 10 edificios, distintos a los anteriormente analizados: **4 meses y 15 días máximo desde la firma del contrato de adjudicación.**

3ª ENTREGA: Documento correspondiente al análisis de los 11 edificios restantes del ámbito, junto con el avance o borrador del documento de declaración del ámbito como "área de rehabilitación preferente": 7 **meses máximo desde la firma del contrato de adjudicación.**
4ª ENTREGA: Documento definitivo para la declaración del ámbito como "área de rehabilitación preferente". **8 meses máximo desde la firma del contrato de adjudicación.**

Se devengarán los **pagos parciales** correspondientes a cada una de las fases anteriores de la siguiente forma:

1. Se devengará el cobro del **25% del precio de adjudicación** en el plazo de un mes desde la firma del contrato con SURBISA.
2. Se devengará el cobro del **30 % del precio de adjudicación** con la primera entrega del trabajo contratado a satisfacción de SURBISA.
3. Se devengará el cobro del **15 % del precio de adjudicación** con la tercera entrega del trabajo contratado a satisfacción de SURBISA.
4. Se devengará el cobro del **30 % del precio de adjudicación** con la cuarta entrega del trabajo contratado a satisfacción de SURBISA.

El adjudicatario deberá reunirse con los servicios técnicos de SURBISA al menos **una vez cada mes** durante el plazo de realización de los trabajos a fin de realizar una valoración de la marcha de los mismos debiendo coordinarse con dichos servicios técnicos durante todo el periodo de vigencia del objeto del contrato.

7.- PRESENTACIÓN Y EDICIÓN DEL TRABAJO

La presentación de los documentos contratados se ajustará al contenido y forma especificados a continuación teniéndose en cuenta, además, las instrucciones que puedan formularse por SURBISA durante el desarrollo de los trabajos.

En cada una de las **cuatro entregas parciales** señaladas deberá presentarse la documentación señalada en los **epígrafes A "toma de datos", B "documentación para la declaración de área preferente" y C "Certificación Energética de los Edificios" del punto 3º de estas bases de contratación, salvo la última entrega, que deberá entregarse el documento definitivo del epígrafe B:**

1. **Epígrafe A: Toma de datos.** Toda la información del estado actual de los edificios y las propuestas de rehabilitación (memorias, valoraciones y presupuestos, documentación gráfica, documentación fotográfica) se presentará, desglosando adecuadamente la documentación para cada uno de los edificios y estructurado para cada calle/barrio. Esta documentación se proporcionará utilizando las fichas-plantilla elaboradas por SURBISA. Asimismo, se

proporcionará los archivos de trabajo en el formato correspodiente .doc, .xlsx, etc… **También se proporcionará una copia de todo el documento en formato .pdf.**

2. **Epígrafe B: 1 ejemplar del documento de declaración como "área de rehabilitación preferente"** en formato papel, tamaño DIN-A 4, debidamente encarpetado. **En las tres primeras entregas, se tratará de un avance del documento técnico para la declaración de "área de rehabilitación preferente",** y en la última entrega, se tratará del documento definitivo. Asimismo, se proporcionará dicha documentación en soporte digital en formato Word (.doc) para los textos, formato .dwg o .dgn para los planos y formato .jpg para la documentación fotográfica. **También se proporcionará una copia de todo el documento en formato .pdf.**

3. **Epígrafe C: Un ejemplar de los certificados de Eficiencia Energética de cada uno de los edificios analizados,** con su respectiva etiqueta emitida por el Organismo Competente del Gobierno Vasco, o justificante de registro en su ausencia**. También se proporcionará una copia de todo el documento en formato .pdf, y sus archivos de trabajo en formato .cex.**

Los documentos estarán firmados por el adjudicatario y llevarán el membrete de SURBISA como promotora de los mismos.

La entrega de todos los documentos señalados y la conformidad de SURBISA respecto a ellos serán requisitos imprescindibles para su recepción y pago. Esta entrega deberá producirse dentro de los plazos (total y parciales) definidos en estas bases y el pago de los mismos se realizará según el calendario y el procedimiento definido en las mismas.

En Bilbao, septiembre de 2024.

ANEXO I

Nº FICHA	CALLE Y Nº	AÑO DE CONSTRUCCIÓN XXXX

SITUACIÓN

USO CARACTERÍSTICO
XXXX
Nº PLANTAS
XXXX
Nº VIVIENDAS
XX

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

ELEMENTOS	MATERIAL				
	PIEDRA	LADRILLO	MADERA	METAL	HORMIGÓN
CIMENTACIÓN					
MURO DE CARGA					
PILARES/VIGAS					
FORJADO					
CUBIERTA					

FACHADA PRINCIPAL

ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN

UBICACIÓN		USO	SUP. ÚTIL (m^2)	SUP. CONSTR. (m^2)
BAJA				
PRIMERA				
SEGUNDA				
TERCERA				

FOTOGRAFÍAS

CROQUIS

Nº FICHA	CALLE Y Nº	AÑO DE CONSTRUCCIÓN XXXX

ESTADO DE CONSERVACIÓN

TIPO	ELEMENTO	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN ESTADO		
			BIEN	REGULAR	MAL
ESTRUCTURA	CIMENTACIÓN				
	MURO CARGA				
	PILARES/VIGAS				
	FORJADO				
	CUBIERTA				
FACHADA PRINCIPAL	REVESTIMIENTO				
	DINTEL/ALFEIZAR				
	CARPINTERIAS				
	VUELOS				
	ALEROS				
FACHADA TRASERA	REVESTIMIENTO				
	DINTEL/ALFEIZAR				
	CARPINTERIAS				
	VUELOS				
	ALEROS				
FACHADA LATERAL DERECHA	REVESTIMIENTO				
	DINTEL/ALFEIZAR				
	CARPINTERIAS				
	VUELOS				
	ALEROS				
FACHADA PATIO INTERIOR	REVESTIMIENTO				
	DINTEL/ALFEIZAR				
	CARPINTERIAS				
	VUELOS				
	ALEROS				
CUBIERTA	CUBRICIÓN				
	PESEBRE o CANALÓN				
PORTAL	SOLADO				
	PAREDES				
ESCALERAS	SOPORTE				
	PELDAÑOS				
	PAREDES				
INSTALACIONES	SANEAMIENTO				
	ABASTECIMIENTO				
	GAS NATURAL				
	TELECOM.				
	ELECTRICIDAD				

Nº FICHA	CALLE Y Nº	AÑO DE CONSTRUCCIÓN XXXX

CONDICIONES DE HABITABILIDAD VIVIENDAS

				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
				BIEN	REGULAR	MAL
Decreto 80/2022 Anejo I.B	PROGRAMA	BAÑO	XX			
		COCINA K	XX			
		DORM.	XX			
		ALCOBAS	XX			
		ASEO EN K	XX			
	ALTURA LIBRE interior de PLANTA (mínimo 2,20m) :					
	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN					
	INSTALACIÓN INTERIOR DE AGUA Y SANEAMIENTO					
	INSTALACIÓN INTERIOR DE ELECTRICIDAD					
	INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN: Mayoritariamente caldera de gas					

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD VIVIENDAS

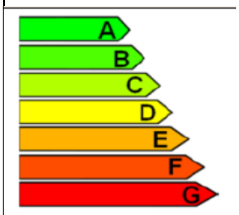
		GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		BIEN	REGULAR	MAL
TMA/851/2021, de 23 de julio Decreto 68/2000 CTE DB SUA	URBANIZACIÓN			
	ACCESO PORTAL			
	GRADAS PORTAL			
	ESCALERAS			
	ASCENSOR			

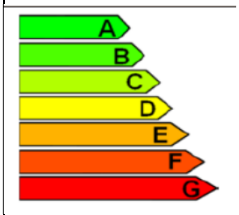
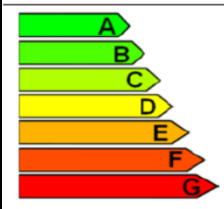
OBSERVACIONES:

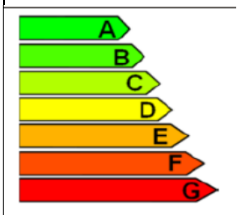
ESQUEMA DE LA PROPUESTA DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD

Nº FICHA	CALLE Y Nº	AÑO DE CONSTRUCCIÓN XXXX

EXPEDIENTES RELEVANTES:

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA:			
INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES	
		CALEFACCIÓN	ACS
	X	Emisiones calefacción ($KgCO_2/m^2$año)	Emisiones ACS ($KgCO_2/m^2$año)
		xx,xx	xx,xx
		REFRIGERACIÓN	ILUMINACIÓN
		Emisiones refrigeración ($KgCO_2/m^2$año)	Emisiones iluminación ($KgCO_2/m^2$año)
Emisiones globales ($KgCO_2/m^2$año)		xx,xx	xx,xx
XX			

CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN			
DEMANDA DE CALEFACCIÓN		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN	
	X		X
Demanda global calefacción ($KgCO_2/m^2$año)		Demanda global calefacción ($KgCO_2/m^2$año)	
XX		XX	

CALIFICACIÓN PARCIAL DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA			
INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES	
		CALEFACCIÓN	ACS
	X	Emisiones calefacción ($KgCO_2/m^2$año)	Emisiones ACS ($KgCO_2/m^2$año)
		xx,xx	xx,xx
		REFRIGERACIÓN	ILUMINACIÓN
		Emisiones refrigeración ($KgCO_2/m^2$año)	Emisiones iluminación ($KgCO_2/m^2$año)
Consumo global de energía primaria ($KgCO_2/m^2$año)		xx,xx	xx,xx
XX			

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MEJORA ENERGÉTICA:

Nº FICHA	CALLE Y Nº	AÑO DE CONSTRUCCIÓN XXXX

RESUMEN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA:

ESTRUCTURA	0,00 €	
FACHADA PRINCIPAL	0,00 €	
FACHADA TRASERA	0,00 €	**RESUMEN FINAL**
FACHADA LATERAL DERECHA	0,00 €	
FACHADA PATIO INTERIOR	0,00 €	**TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA** 0,00 €
CUBIERTA	0,00 €	
PORTAL Y ESCALERA	0,00 €	**HONORARIOS TÉCNICOS** 0,00 €
ACCESIBILIDAD	0,00 €	
TOTAL P.E.M.	**0,00 €**	**LICENCIA DE OBRAS** 0,00 €
19% de B.I. y G.G.	0,00 €	
TOTAL CONTRATA	**0,00 €**	**INVERSIÓN TOTAL** **0,00 €**
10% I.V.A.	0,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA	**0,00 €**	