

**REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
VIVIENDAS COLABORATIVAS EN RÉGIMEN DE LEGAL PROTECCIÓN,  
DESTINADAS AL ALQUILER SOCIAL, PRINCIPALMENTE PARA JÓVENES, EN  
LA PARCELA 2299012TM7929N0001GA EN CALLE BURGOS Nº 12 DE  
ZAMORA – PRTR-NG**

**CONTRATO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA: NO**

**PROCEDIMIENTO: ABIERTO SIMPLIFICADO SIN LOTES**

**Nº EXPEDIENTE: CS/2023/06**

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### 1. ANTECEDENTES

- 1.1. Se promueve la presente licitación con la finalidad de realizar un Proyecto Básico para el desarrollo de viviendas colaborativas destinadas a alquiler social para jóvenes, de la parcela sita en Calle Burgos Nº 12 en Zamora.
- 1.2. Dicha parcela hoy en día es una parcela con uso dotacional público, según se indica en el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, se pueden construir viviendas colaborativas protegidas sobre suelos dotacionales de equipamiento de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.
- 1.3. La vivienda colaborativa es un fenómeno surgido en los países nórdicos como respuesta social al problema del acceso a la vivienda para grupos vulnerables como los jóvenes y ligado a las consecuencias de la escasez de suelo, la subida de los precios, el estancamiento de los salarios o la inestabilidad laboral; con esta nueva modalidad residencial se posibilita que un grupo social con necesidades, intereses y objetivos comunes desarrolle su proyecto de vida en hogares independientes con zonas compartidas, sufragando servicios esenciales también de forma común.
- 1.4. Se entiende por vivienda colaborativa una modalidad de alojamiento en la que los residentes comparten zonas y servicios con el resto de los inquilinos. En este tipo de edificaciones no existen sólo viviendas con espacios privativos, sino que se dispone de estancias y servicios tales como lavanderías, comedor, gimnasios u otros de los que los inquilinos pueden hacer uso, incluyendo la posibilidad de realizar actividades sociales o recreativas y así fomentar la convivencia y la pertenencia a una comunidad. En todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas
- 1.5. Esta promoción se considera para la realización de viviendas destinadas a alquiler social principalmente para jóvenes. Esta limitación evita que las diferencias generacionales puedan ocasionar que los individuos tengan diferentes intereses o formas de vida. Estos diferentes planteamientos vitales y sociales pueden ocasionar conflictos entre los inquilinos, lo cual dificulta la convivencia entre las diferentes personas y la creación de un sentimiento de comunidad.
- 1.6. El objeto es facilitar la emancipación de los jóvenes, así como fomentar la convivencia y la interacción compartiendo un espacio común que les apoye en el desarrollo como ciudadanos de una manera fácil y económica.

### 2. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO DEL CONTRATO

- 2.1. El presente contrato tiene por objeto la redacción de un Proyecto Básico para la construcción de Viviendas Colaborativas en la parcela 2299012TM7929N0001GA en Calle Burgos Nº 12 de Zamora. En este sentido el proyecto deberá tener el detalle suficiente para la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones urbanísticas que permitan la construcción del edificio proyectado.



Vista aérea catastral

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Las condiciones de las viviendas colaborativas serán las siguientes:

- El número máximo de viviendas será de 40.
- La superficie útil máxima de cada vivienda será de 60 m<sup>2</sup>, contando con 2 dormitorios y 2 baños (uno de ellos completo).
- No es obligatorio trastero ni plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que la normativa urbanística vigente así lo indique.
- Las zonas comunes estarán destinadas a Lavandería y Zonas de Coworking.
- Existirá una zona reservada para aparcamiento de bicicletas.
- La cubierta será de uso comunitario para ocio y esparcimiento, pudiéndose ser cubiertas o abiertas.
- No se estima la necesidad de realización de sótanos.

3.2. El diseño de la edificación deberá tener en cuenta que pueda ser fácilmente identificable en volúmenes independientes, de tal forma que en el caso de ser necesario se pueda ejecutar por fases, considerando además que todos los servicios del edificio tengan utilidad aún en el caso de no ejecutarse la totalidad de la construcción planteada. Será necesario identificar claramente las fases planteadas y el orden y/o prioridad de ejecución de las mismas.

3.3. No se debe ocupar la totalidad de la volumetría marcada ni agotar su edificabilidad máxima según normativa urbanística para esta parcela, con objeto de poder realizar posibles ampliaciones edificatorias en posteriores fases. Se considera que estas 40 viviendas son una primera fase de una futura intervención que colmate la parcela.

#### **4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 4.1. Para el cumplimiento de la normativa urbanística vigente se considerará lo expuesto y que sea de aplicación en el PGOU de Zamora y en toda aquella planificación complementaria.
- 4.2. Se deberán cumplir las condiciones indicadas para Vivienda Colaborativa Protegida en el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

#### **5. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO**

- 5.1. El contrato que será adjudicado como consecuencia de la presente licitación comprenderá la redacción del proyecto básico y los demás trabajos complementarios y necesarios para la obtención de licencias y trámites administrativos preceptivos.
- 5.2. Se realizará un único proyecto que recoja la edificación y la urbanización complementaria.
- 5.3. En el caso de que el Excmo. Ayuntamiento de Zamora requiera que para la obtención de licencia urbanística deban presentarse los proyectos visados por los respectivos Colegios profesionales, estos gastos correrán por cuenta de la adjudicataria.
- 5.4. El Proyecto Básico deberá reflejar la posición de los elementos principales de la estructura, así como los cuartos de instalaciones, patinillos u otros elementos que sean necesarios para el cumplimiento de todas las instalaciones necesarias y la normativa vigente.
- 5.5. La realización del levantamiento topográfico de la parcela será por cuenta del adjudicatario.
- 5.6. El proyecto debe incluir todos los documentos necesarios para la definición completa de las soluciones técnicas a las propuestas que han fundamentado los criterios de selección y valoración de la licitación; en particular, deben ser identificables todos los aspectos del proyecto que son propios de cada uno de los criterios indicados, de modo que se pueda verificar que el proyecto los satisface. Con este objetivo, el proyecto incluirá los correspondientes apartados de los criterios de sostenibilidad, economía, uso de espacios y cumplimiento de normativa vigente, que serán objeto de valoración independiente, en los que se concretará la definición de los aspectos técnicos de las partes de obra que resuelven cada propuesta.
- 5.7. Asimismo, forma parte del objeto del contrato la elaboración de un modelo virtual BIM del proyecto.

## 6. REDACCIÓN DE ANTEPROYECTO

Para valorar adecuadamente las distintas ofertas presentadas se redactará un anteproyecto para valoración de la propuesta arquitectónica planteada.

El anteproyecto describirá la edificación que se propone y contendrá:

- **PANELES:** se presentarán 2 paneles tamaño DIN-A2 (594x420 mm) maquetados en vertical y montados en tablero ligero de cartón pluma. Se incluirán todos los documentos necesarios a juicio del concursante para la adecuada definición de la propuesta. Los planos se representarán a escala definida y de uso común y se incluirá escala gráfica. Se admitirán infografías, perspectivas o cualquier otra expresión gráfica que explique la propuesta, así como fotografías de maquetas (pero no maquetas). No se aceptará más documentación adicional que la indicada en los puntos siguientes.

En los paneles se deberá incluir los datos identificativos del licitante con el siguiente formato: "razón social/primer apellido\_nombre\_número de panel\_22-53".

En uno de los planos se incorporará, convenientemente rellenado, un cuadro de superficies conforme al modelo de hoja de cálculo adjunto a estas bases.

- **DOCUMENTACIÓN EN FORMATO PDF** a través de la Plataforma de Contratación del Estado que contendrá:
  - reproducción de los paneles en un archivo .pdf por cada panel. Los archivos se nombrarán de acuerdo con el siguiente formato "razón social/primer apellido\_nombre\_número de panel\_22-53" y se procurará que tengan un tamaño razonable;
  - Pre-BEP que contemple los siguientes puntos principales (No más de 8 páginas):
    - Usos BIM Propuestos.
    - Roles y Responsabilidades BIM.
    - Equipo BIM Propuesto.
    - Alcance BIM de los modelos. LOD.
    - Flujo de trabajo BIM Propuesto; Especificación del flujo de trabajo general de cómo se van a crear los modelos BIM y su vinculación con los sistemas de coordinación y presupuestos.
    - Recursos. Software y Hardware.
    - Organización y estructuración de los modelos BIM.
  - fichero con los datos numéricos de superficies de la propuesta, según modelo.

Estos archivos se emplearán para posibles publicaciones que contenga todas las propuestas y para su estudio detallado.

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES

- 7.1. Las viviendas también deberán incorporar criterios de racionalidad estructural y constructiva, así como de facilidad de mantenimiento por parte del propio usuario.
- 7.2. Al tratarse de viviendas colaborativas, se deben disponer de espacios comunes de calidad en el edificio para el uso de sus ocupantes en interrelación social, estimando la posibilidad de uso común también en la cubierta.
- 7.3. Esta edificación deberá cumplir los requisitos de la legislación vigente de viviendas de protección oficial.
- 7.4. Se deberá realizar el diseño de las viviendas siguiendo criterios para la realización de sistemas pasivos de ahorro y de eficiencia energética, que proporcionen unos factores de que mejoren los requerimientos de la normativa vigente de edificación.
- 7.5. El proyecto se redactará considerando la sostenibilidad ambiental, económica y social,



incorporando medidas que permitan un uso eficiente de los recursos, una adecuada gestión de los residuos y una minimización del impacto del proyecto a lo largo de su ciclo de vida completo, desde el diseño, hasta su renovación, rehabilitación o deconstrucción, pasando por su ejecución, uso y mantenimiento, fomentando la industrialización de los procesos constructivos así como la incorporación de tecnologías de generación energética con fuentes renovables.

- 7.6. En esta edificación se deberá realizar una reducción de los valores límite establecidos en el CTE DB HE0 de al menos el 20 %.
- 7.7. Se deberá realizar el diseño de las viviendas siguiendo los estándares de certificación BREEAM, de tal forma que se obtenga la mejor calificación posible del inmueble. Esta certificación proporciona unos factores de sostenibilidad y eficiencia energética que mejoran ampliamente los requerimientos de la normativa vigente de edificación.
- 7.8. Durante la redacción del proyecto básico se deberán cumplir los criterios DNSH así como todos los requisitos establecidos en los procedimientos de financiación considerados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y en los fondos NextGenerationEU.
- 7.9. Se tendrá en cuenta que el presupuesto estimado de ejecución material de la obra no excederá en ningún caso los 2.480.544 €.
- 7.10. Se deberá cumplir toda la normativa vigente en el momento de redacción del proyecto básico, aplicando en cada caso los condicionantes más exigentes.

## **8. CONTENIDO DEL PROYECTO Y METODOLOGÍA BIM**

- 8.1. La documentación del Proyecto deberá disponer la estructura establecida en el Código Técnico de la Edificación y de la normativa vigente en el momento de redacción, se presentará en formato tradicional (pdf sin bloquear, pdf firmado y visado y formatos informáticos editables dwg, doc, xls, bc3, etc.) y además se entregará el modelo digital BIM.
- 8.2. Se empleará metodología BIM para la elaboración y actualización del proyecto en sus distintas fases.
- 8.3. El alcance de los modelos para el Proyecto Básico será LOD 200.
- 8.4. La inclusión de la metodología BIM supone la creación de un modelo de información. Este modelo será actualizado durante el transcurso del proyecto y será la base con la información necesaria para generar los entregables según los usos BIM descritos en los apartados siguientes en fase diseño.
- 8.5. La entidad contratante se declara poseedora del modelo.

## 9. OBJETIVOS Y USOS BIM DEL MODELO

### 9.1. Objetivos BIM:

Los objetivos BIM establecidos con base en los objetivos generales de la propiedad y del proyecto para este contrato y como puesta en marcha de la metodología BIM, son principalmente los siguientes:

- Poseer un modelo de información centralizada.
- Visualizar soluciones de diseño y proporcionar soporte a los procesos de toma de decisiones.
- Generar información y visualización de la misma para facilitar la toma de decisiones en fase de diseño, así como mejorar la capacidad de reacción ante posibles imprevistos, y también la comunicación entre los diferentes agentes implicados.
- Asegurar la coordinación de disciplinas en el diseño: Asegurar la coherencia y fiabilidad entre las soluciones de las diferentes disciplinas así como la comunicación entre los agentes implicados.
- Apoyar el análisis de coste y ciclo de vida del proyecto.
- Apoyar la transferencia de información desde el diseño a la fase de operación y mantenimiento.
- Asegurar la entrega de una fuente de información única fiable y coherente entre sí, así como mejorar la comunicación entre los agentes implicados.
- Apoyar la generación de imágenes y recorridos virtuales.

### 9.2. Usos BIM

Los principales usos del modelo BIM asociados a los objetivos BIM establecidos son los siguientes:

#### a) Fase de diseño:

- Información centralizada: el modelo es una fuente única de información coherente que asegura la transferencia de información a lo largo de las todas las fases.
- Visualización con el fin de mejorar el proceso de diseño y anticipar la toma de decisiones.
- Coordinación 3D, se comprobará que los modelos estén libres de interferencias según la matriz aprobada en el Plan de Ejecución BIM, además se realizarán los informes pertinentes.
- Obtención de documentación 2D del proyecto de ejecución, a partir de los modelos BIM sin manipulación posterior en sistema tradicional 2D.
- Obtención de mediciones, de las partidas más relevantes del proyecto (cimentación, estructuras, fachadas y cubierta). El modelo deberá ser fiel al criterio de mediciones del proyecto.
- Realizar una actualización de los modelos BIM durante la fase de ejecución, para la entrega de los modelos y planos asociados As-Built, facilitando la transmisión de información y gestión durante la fase de operación.

### 9.3. REQUISITOS BIM

#### a) Pre-BEP.

Junto con la documentación que deberá presentar la empresa para licitar el presente proyecto se deberá entrega un Pre-BEP que contemple los siguientes puntos principales (No más de 8 páginas):

- Usos BIM Propuestos.
- Roles y Responsabilidades BIM.
- Equipo BIM Propuesto.
- Alcance BIM de los modelos. LOD.

- Flujo de trabajo BIM Propuesto; Especificación del flujo de trabajo general de cómo se van a crear los modelos BIM y su vinculación con los sistemas de coordinación y presupuestos.
- Recursos. Software y Hardware.
- Organización y estructuración de los modelos BIM.

#### b) BEP. Plan de ejecución BIM

A los 15 días de la firma del contrato, se deberá entregar un Plan de Ejecución BIM Ampliado especificando aspectos más concretos sobre fechas de inicio, hitos intermedios y finalización, organigramas, etc. del siguiente contenido mínimo:

Información general del proyecto (por qué y para qué sirve este documento):

- Objetivos BIM del cliente: qué se quiere conseguir con el modelo BIM.
- Usos de los modelos.
- Roles y Responsabilidades BIM.
- Equipo BIM Propuesto. Organigrama.
- Alcance BIM de los Modelos. LOD.
- Organización y estructuración de los modelos.
- Gestión de Información. Sistema de Clasificación de Carpetas
- Flujo de trabajo BIM Propuesto; Especificación del flujo de trabajo de cómo se van a crear los modelos BIM y su vinculación con los sistemas de coordinación y presupuestos.
- Matriz de Interferencias.
- Recursos. Software y Hardware.
- Entregables BIM
- Estándares y Sistema de Nomenclatura (modelos, componentes, sistemas...).

#### c) Entorno de colaboración/ubicación del modelo

Para este trabajo no se especifica ninguna localización, pudiendo trabajar el equipo en modo local o bien utilizando sus propios servidores. No será necesario habilitar permisos ni accesos a ningún técnico de la entidad contratante, ya que el formato de entrega de los modelos debe permitir el uso de herramientas de visualización (visores) para la revisión del modelo. La custodia del modelo actualizado le corresponde al licitador, pudiendo elegir el formato o sistema de gestión de archivos.

#### d) Entregables BIM

A los 15 días de la firma del contrato:

- Se entregará el Plan de ejecución BIM.

Proyecto de Básico:

- Modelo federado con un LOD 200 en formato IFC 4, OpenBIM o similares, con un tamaño máximo de 250MB, con el nivel de información correspondiente por disciplina, y los modelos nativos individuales con el nivel de información correspondiente por disciplina.
- Archivos vinculables al sistema AUTODESK REVIT, CYPE o similar. Se podrá presentar un archivo vinculable distinto a AUTODESK REVIT o CYPE siempre y cuando, al vincularse no exista pérdida de información geométrica, de cuantificación, ubicación ni de las características técnicas.
- Formato integrador que permita visualizar, revisar y coordinar los modelos, en NAVISWORKS, CYPE o similar.
- Informe de colisiones en formato Excel.
- Documentación extraída de los modelos necesaria para obtención del visado



## **10. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL**

El adjudicatario cederá a SOMACYL el derecho de uso y explotación que correspondan al objeto de la publicidad de la licitación y sus resultados, tales como la publicación y exposición de los trabajos presentados. En concreto el autor adjudicatario cederá a Somacyl los derechos contenidos en el Capítulo III del Título II del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.

## **11. INCOMPATIBILIDADES**

- 11.1. No podrán tomar parte de la licitación quienes se encuentren en situación de incompatibilidad profesional o legal respecto del trabajo objeto del mismo.