DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES PREVISTOS POR EL PLANEAMIENTO EN LA UNIDAD DE EJECUCION DE LA AAI. II.13/IN.01 DEL AREA IB.22 INFERNUA-EL INFIERNO, DE SAN SEBASTIÁN"

Contenido

1. CONTENIDO DEL PLIEGO TECNICO 2

2. PROGRAMA DE NECESIDADES. CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS 2

2.2. Programa de necesidades de viviendas 2

2.3. Programa de plazas de aparcamiento y de trasteros vinculados 2

2.4. Criterios de diseño y construcción 2

2.5. Metodología BIM 4

3. FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. 4

3.2. TRABAJOS A REALIZAR DURANTE LA 1ª FASE: REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS 5

3.3. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN 8

3.4. TRABAJOS A REALIZAR DURANTE LA 2ª FASE: EJECUCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN FACULTATIVA. 14

3.4.1. Actividades a desarrollar en la fase Previa o inicial de la obra 15

3.4.2. Actividades a desarrollar durante la ejecución de la obra 16

3.4.3. Actividades a desarrollar en la fase de fin de obra y recepción del edificio 17

3.4.4. Actividades a desarrollar el periodo de postventa y garantía 19

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA DONOSTIAKO ETXEGINTZA PARA EL DESARROLLO DEL TRABAJO 20

5. FORMATO DE LOS PROYECTOS Y DOCUMENTOS A ENTREGAR POR LA ADJUDICATARIA 20

6. APROBACIÓN Y CONFORMIDAD DE LOS PROYECTOS Y DOCUMENTOS ENTREGADOS 21

7. ANEXOS: 22

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

1. CONTENIDO DEL PLIEGO TECNICO

El contenido del presente Pliego de prescripciones técnicas lo constituye el conjunto de parámetros y prescripciones técnicas a tener en cuenta para la licitación y posterior ejecución del contrato para el "Desarrollo de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas mediante la promoción de las viviendas de protección pública y equipamientos dotacionales previstos en la unidad de ejecución de la AAI. II.13/IN.01 del área IB.22 Infernua - El Infierno, de San Sebastián"

2. PROGRAMA DE NECESIDADES. CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS

2.2. PROGRAMA DE NECESIDADES DE VIVIENDAS

Las propuestas arquitectónicas de las parcelas deberán tener en cuenta su destino a viviendas de protección pública, en sus dos variantes, viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTMRE) y viviendas de protección social de régimen general (VSRG).

Este destino determina un conjunto de necesidades técnicas, por lo que es fundamental priorizar la relación entre costes y prestaciones, tanto en el mantenimiento como en el uso futuro de los edificios.

Asimismo, deberán tenerse especialmente en cuenta los aspectos medioambientales y de sostenibilidad, así como de mantenimiento y vida útil futura de las edificaciones, y especialmente, de sus viviendas.

En consecuencia, resulta preferente un diseño y una elección de unidades de obra que, además de cumplir rigurosamente la normativa aplicable y ofrecer las ventajas propias de su ejecución, permitan minimizar y simplificar las labores de mantenimiento durante la totalidad de la vida útil del edificio. Se recomienda, por tanto, optar por soluciones constructivas que sean de fácil registro, atención y, en su caso, reposición.

Respecto al número de viviendas a desarrollar, se deberá cumplir el programa de viviendas indicado en el pliego de condiciones económicas y jurídicas.

2.3. PROGRAMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y DE TRASTEROS VINCULADOS

Como mínimo deberá cumplirse el siguiente programa de plazas de aparcamiento y trasteros:

Cada unidad de vivienda deberá contar obligatoriamente con un garaje vinculado, y trastero opcionalmente, y sujetos igualmente a la normativa de VTMRE o de VSRG.

En la parcela a.30.3 deberá preverse adicionalmente un mínimo de dos plazas para vehículos de cuatro ruedas, que serán objeto de cesión a Donostiako Etxegintza.

Una vez cumplido dicho programa mínimo, no será obligatorio agotar la edificabilidad prevista bajo rasante.

2.4. CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Las propuestas arquitectónicas y los proyectos que las desarrollen habrán de cumplir en todo caso el planeamiento urbanístico vigente, las Ordenanzas Municipales y demás normativa de aplicación.

Dado que el objetivo de la promoción es optimizar el aprovechamiento asignado a cada parcela, se procurará agotar en la medida de lo posible la edificabilidad asignada a cada parcela, con la mayor aproximación al programa establecido en el apartado anterior.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

El programa de vivienda propuesto en cada parcela deberá garantizar una organización racional de los espacios, tanto en lo que se refiere a relaciones entre estancias propias de la vivienda, como entre ésta y el resto de las viviendas o con los elementos comunes. Estos aspectos deberán ser analizados en profundidad para un buen resultado final.

Se buscarán espacios definidos formal y funcionalmente, proporcionados, para conseguir unidades vivenciales con el máximo aprovechamiento y la mayor calidad ambiental y espacial.

Se prestará especial atención a aspectos como la adecuada colindancia de usos entre viviendas, así como a la disposición de un trazado sencillo y ordenado de las redes de instalaciones, con el fin de garantizar su correcto control y facilitar las labores de mantenimiento.

En los locales dotacionales existentes en planta baja, deberán dejarse prevista los huecos y espacios suficientes para una posterior instalación de instalaciones y acometidas, en los términos indicados en el Anexo II.

Las zonas comunes, y en especial el entorno inmediato de los accesos y el interior de los portales, se diseñarán aplicando criterios de perspectiva de género, en el sentido de evitar recovecos o zonas que imposibiliten una visión amplia e inmediata del espacio, garantizando una iluminación suficiente.

La totalidad del diseño, distribución y concepción general y de detalle de la edificación se hará con los objetivos prioritarios de dar la mejor respuesta a las necesidades de las personas usuarias finales, buscando, a partir de las calidades y programa que se definen, la reducción al mínimo posible de los costes de mantenimiento, reparación y reposición futura durante toda la vida útil de la promoción. Tal objetivo debe tenerse en consideración desde el primer encaje inicial de proyecto, hasta la concreción final de la totalidad de unidades funcionales y de construcción.

En concreto se deberá procurar:

- Reducir los elementos comunes, tanto en su número, como en su superficie y coste.
- Diseñar la edificación en términos de calidad y con fácil y mínimo mantenimiento, de materiales e instalaciones.
- Agrupar los cuartos húmedos en lo posible para minimizar el número de conductos de instalaciones de agua en la edificación.
- Diseñar las instalaciones de manera que sean totalmente registrables desde los elementos comunes, priorizando que el máximo de incidencias posibles pueda ser reparadas por dichos registros, evitando en lo posible la necesidad de acceder al interior de las viviendas para las reparaciones
- Emplear sistemas constructivos de calidad y con fácil y mínimo mantenimiento.
- Optimizar todos los recursos disponibles, para diseñar y construir con la mejor calidad, seguridad y sostenibilidad posibles, en todas las fases de promoción (obra y uso)

En lo referente al proyecto y obra, deberán considerarse los aspectos recogidos en los criterios de diseño y construcción incluidos como Anexo II al presente pliego. Estos criterios tienen como finalidad principal facilitar el mantenimiento de los edificios y reducir el riesgo de aparición de patologías. En cualquier caso, su aplicación será subsidiaria respecto a las determinaciones normativas y a los requerimientos específicos establecidos en este pliego.

Todas y cada una de las unidades de obra a definir en proyecto deberán estudiarse pensando tanto en su puesta en obra sencilla, como en su mantenimiento y/o reposición. En tal sentido debe optarse por unidades de calidad, suministro y ejecución de contrastada experiencia.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

Las distintas unidades de obra a proyectar y ejecutar en obra tendrán en especial consideración las cuestiones relativas al ruido, siendo objetivo de la promoción la adecuada calidad acústica en el interior de las viviendas, así como cuestiones de confort térmico, estanqueidad y aislamiento.

Los objetivos de protección contra el ruido en las distintas dependencias de todas las viviendas se consideran de máxima importancia. Tanto la protección contra el ruido en las viviendas, como el cumplimiento de las normativas aplicables correspondientes al aislamiento acústico, se verificará tanto en proyecto, como en obra ejecutada, para lo cual se estudiarán todas las transmisiones directas, indirectas y de puentes acústicos al interior de cada dependencia.

Se debe primar el diseño y la construcción teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, que aseguren un buen comportamiento energético. Se propondrán soluciones lo más unitarias posibles que requieran del mínimo mantenimiento.

Se deberá estudiar adecuadamente y de manera especial las cubiertas y las fachadas propuestas para las edificaciones, teniendo en todo momento en consideración la evitación de patologías y los requisitos económicos de mantenimiento, las obligaciones normativas y las prácticas de buena construcción, especialmente en cuanto a la adecuada respuesta térmica y de estanqueidad.

Los huecos de ventilación e iluminación del edificio, deberán de estudiarse teniendo en cuenta los criterios de que mejoren las condiciones de: seguridad de las personas usuarias, protección contra intrusismo, iluminación y ventilación de las dependencias a las que sirven, amueblamiento y uso de la dependencia y que mejoren el aprovechamiento energético, incorporando en su caso sistemas pasivos que proporcionen sombra adecuada según las diferentes orientaciones para evitar el sobrecalentamiento de las viviendas, pero permitiendo la incidencia de la luz natural.

Para la reducción de la demanda energética del edificio se propondrán medidas activas mediante el diseño de instalaciones muy eficientes. Se priorizarán sistemas individualizados partiendo de la base de que se producirán habitualmente bajos consumos energéticos y con el fin de que los costes a lo largo de la vida útil de la instalación sean lo mínimo posibles.

Las edificaciones deberán conseguir la calificación energética con la letra A, tanto en consumo de energía no renovable, como en emisiones de CO2. Para ello, se adoptarán soluciones de apoyo basadas en energías renovables, en consonancia con los objetivos de la Ley 4/2019, de 21 de febrero y el Decreto 178/2015, de 22 de septiembre, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

Para el desarrollo y ejecución del proyecto, así como de la obra, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Anexo II, donde se definen con mayor detalle los criterios de diseño, construcción y las calidades de los materiales a emplear.

2.5. METODOLOGÍA BIM

Los trabajos relativos a las fases de redacción de proyectos, básico y ejecución dirección y ejecución de obra y plazo de garantía de la obra, se ejecutarán utilizando la metodología BIM de acuerdo con lo indicado en el ANEXO III

3. FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Los trabajos se realizarán en virtud de calendario que se concierte con el adjudicatario y de acuerdo con la programación que se haga por la Entidad contratante para el control y seguimiento del contrato.

El contrato se desarrollará conforme a las siguientes fases y comprendiendo las concretas tareas que se contienen en el pliego jurídico y económico, que se reproduce a continuación, y según el siguiente desarrollo:

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

1ª Fase: redacción de proyectos:	**PLAZO EN MESES**	**DESDE**
• Elaboración y entrega P. Básico Rev.00.	1 MES	• Firma del contrato
• Elaboración y entrega del P. Básico Rev.01.	1 MES	• Entrega de informe de supervisión de P. Básico Rev.00 por Donostiako Etxegintza.
• Elaboración y entrega P. Ejecución Rev.00.	2 MESES	• Obtención de licencia de obra y otras autorizaciones.
• Elaboración y entrega del P. Ejecución Rev.01.	1 MES	• Entrega de informe de supervisión de P. Ejecución Rev.00 por Donostiako Etxegintza
2ª Fase: ejecución de las obras:		
• Acta de replanteo	1 MES	• Entrega del P. Ejecución Rev.01.
• Fin de obra	24 MESES	• Acta de replanteo
• Acta de recepción a.30.3 sin salvedades.	2 MESES	• Licencia primera ocupación y Calificación definitiva.
3ª Fase Garantías		
• Atención posventa		• Recepción o entrega de edificios sin salvedades.

3.2. TRABAJOS A REALIZAR DURANTE LA 1ª FASE: REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS

La redacción de los proyectos básicos obligatoriamente se efectuará teniendo en cuenta las observaciones y ajustes que pueda establecer la Entidad contratante sobre la propuesta presentada por el adjudicatario en su oferta a la licitación. Una vez consensuada la solución arquitectónica entre la Entidad contratante y el equipo técnico, éste redactará el proyecto básico, con el alcance definido en el Código Técnico de la Edificación, y demás normativas de aplicación.

En cada proyecto básico se deberá definir de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de la solución aportada. En él se deberá comprender los datos o determinaciones suficientes para verificar el nivel de calidad alcanzado en los requisitos básicos de la edificación, como mínimo en los términos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, así como a los principios relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible.

Su contenido ha de ser suficiente para la obtención de la licencia municipal de edificación u otras autorizaciones administrativas, para la calificación provisional de VTMRE o de VSRG, y para realizar la evaluación de los requisitos básicos de la edificación, y deberán contar al menos con la documentación exigida por la Entidad contratante, y el COAVN, siempre con cumplimiento de las diferentes normativas vigentes y de aplicación.

Con el fin de obtener una optimización de eficiencia energética deberá entregar una estimación de Calificación de Eficiencia Energética relativa a las viviendas.

La Entidad contratante, concretará unos plazos intermedios para la revisión de los documentos que se están redactando. En cualquier caso, una vez finalizados y recibidos los documentos, se procederá a su revisión.

Si como resultado de dicha revisión fuera preciso completar o modificar total o parcialmente la documentación aportada, se comunicará esta circunstancia al adjudicatario, quien completará, adaptará, modificará y contestará a cuantos requerimientos le sean realizados en el plazo máximo

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

de un mes, sin coste adicional alguno, aportándose por el Equipo técnico cuantos informes y estudios sean necesarios.

Este proyecto básico servirá de base para el posterior desarrollo del proyecto de ejecución.

- **Relación de la documentación mínima a presentar con los proyectos básicos**

A continuación, se recoge la documentación a presentar como mínimo, sin perjuicio de cualquier otra documentación necesaria para cumplir con la normativa vigente.

En concreto, además de lo aquí indicado, se deberá hacer entrega de la documentación necesaria para la obtención de la calificación provisional, de VTMRE o de VSRG, según la parcela:

A. Memoria

a) Memoria Descriptiva

- Agentes
- Información previa, donde se incluya, además de, antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, las servidumbres existentes etc.
- Descripción del proyecto, en donde se especificará la descripción general del edificio, programa de necesidades, usos, relación con el entorno, el sistema de compartimentación, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios. Se expondrán los datos económicos significativos si los hubiere.
- Prestaciones del edificio. Se hará indicación expresa de las prestaciones indicadas por la entidad, así como las ofertadas por el licitador que superen los umbrales establecidos en el CTE, si las hubiere. Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.
- Justificación normas de disciplina urbanística; Plan General de Ordenación Urbana, edificabilidad, funcionalidad, accesos y evacuación, otras normativas en su caso. En la justificación urbanística se señalarán de forma razonada las superficies computables.
- Cumplimiento del CTE y otra normativa técnica de aplicación. Cumplimiento de los requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE y en especial de los requisitos de: DB-SI. Seguridad en caso de incendio, DB-SUA. Seguridad de utilización y Accesibilidad, DB-HE ahorro de energía, el Decreto de accesibilidad del GV (D. 68/2000 GV), Decreto de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de Euskadi, Ordenanzas Municipales, y cualquier otra normativa de aplicación.
- Superficies. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles, construidas y computables a efectos urbanísticos. En la Memoria del Proyecto debe haber cuadros con las superficies útiles y construidas. Las superficies, independientemente de los cuadros desglosados que se hagan (por planta, por usos, por edificio, etc.) ya sea en la Memoria o en los Planos.

b) Memoria Constructiva

- Análisis general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural existente (cimentación, estructura portante y estructura horizontal) y de la envolvente (fachada y cubierta).
- Normativa aplicable (Cumplimiento CTE y otras normas). Mención expresa del cumplimiento de la normativa técnica aplicable, justificando igualmente el cumplimiento de otras normas, si las hubiere (de ámbito autonómico, municipal, etc.), sobre protección contra incendios, así como sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

c) Anejos a la Memoria

El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición de la solución adoptada tales como. En concreto, deberá contener el Estudio de Gestión de Residuos (R.D. 105/2008, D 112/2012 G.V.).

B. Documentación gráfica. Modelos BIM y planos

Desde la fase inicial de redacción del proyecto básico y de ejecución, para garantizar la coherencia documental, se deberá trabajar con modelos BIM, y los planos aportados deberán generarse a partir de dichos modelos. En el ANEXO III se detallan las características exigidas para estos modelos (extensión de archivo, versión, organización y clasificación de la información, etc.). El proyecto incluirá tantos modelos y planos como sean necesarios para su definición completa y para la obtención de la licencia de obras y la calificación provisional de vivienda protegida.

La documentación aportada dispondrá al menos de:

- Plano de situación: Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento: con referencia a planeamiento vigente y justificación urbanística (alineaciones, retranqueos, linderos, servidumbres y otros condicionantes, en su caso).
- Plano de condiciones urbanísticas: con indicación de condiciones de posición/ocupación, parcelación, alineaciones, retranqueos; cómputo de la edificabilidad; volumen y forma; patios; usos y dotaciones (obligatorios y facultativos), tipología; tratamiento del espacio libre de parcela etc.
- Plano de urbanización: red viaria, situación de acometidas a las redes municipales, etc.
- Planos de propuesta:
- Plantas generales: indicando cotas generales, escala y usos y superficies construidas y totales. Se reflejarán fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionabilidad de los espacios, con distribución de aparatos sanitarios y equipos de baño y cocina, así como de la previsión de la ubicación de las instalaciones, registros y cuartos necesarios para las mismas. Escala mínima 1/100.
- Planos de cubiertas: se indicando de las pendientes, puntos de recogida de aguas pluviales, lucernarios, chimeneas de ventilación, casetón del ascensor, shunts y vuelos, etc. Escala mínima 1/100.
- Alzados de cada fachada: acotando alturas totales y con indicación expresa del cumplimiento de la normativa en huecos y barandillas. Escala mínima 1/100.
- Secciones longitudinales y transversales: acotadas, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, y todos aquellos que pudieran ser necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Planos de definición constructiva. Documentación gráfica básica de detalles constructivos.
- Planos de cumplimiento del DB-SI. Seguridad en caso de incendio. Intervención de bomberos y evacuación exterior del edificio, compartimentación del edificio y resistencia al fuego de la estructura, evacuación, ubicación de instalaciones de protección contra incendios, etc.
- Plano del cumplimiento del DB-SUA. Seguridad de utilización y Accesibilidad. Seguridad frente al riesgo de caídas (diferencia de cota máxima y barreras de protección), frente al riesgo de Impacto o de atrapamiento, frente al riesgo de aprisionamiento en recintos, frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación, accesibilidad, etc.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Cualquier otro que se considere necesario.

C. Presupuesto

Presupuesto detallado de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.

3.3. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN

Los proyectos de ejecución desarrollarán los proyectos básicos que hayan obtenido licencia municipal, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, definiendo la obra en su totalidad, atendiendo en todo caso a los principios de buena construcción, normativa constructiva vigente y aplicable y a un mantenimiento con el menor coste posible, para lo cual, el redactor deberá tener en cuenta, entre otros, los requisitos que le establezca la Entidad contratante.

Para el desarrollo del trabajo, la Entidad atenderá las consultas que se planteen por el Equipo técnico sobre la redacción del proyecto de ejecución hasta su entrega.

En el desarrollo del proyecto de ejecución, se incorporarán cuantas modificaciones se hayan producido en el proyecto básico para la obtención de la licencia municipal de obras y para la calificación provisional de VTMRE o de VSRG, incluidas todas aquellas a las que obligue la licencia de obras en sus prescripciones y medidas correctoras.

Estos proyectos de ejecución servirán de base para la ejecución de las obras y su contenido. En todo caso, deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico de la Edificación, Normativa sobre Promoción de la Accesibilidad, Normas del Plan General de Ordenación Urbana, Decreto de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de Euskadi, Ordenanzas Municipales, y demás normativa técnica en vigor.

La Entidad contratante podrá concretar unos plazos intermedios para la revisión de los trabajos que se están redactando.

Si como resultado de ello fuera preciso completar o modificar total o parcialmente la documentación aportada, se comunicará esta circunstancia al adjudicatario, quien completará, adaptará, modificará y contestará a cuantos requerimientos le sean realizados en el plazo máximo de un mes.

- **Relación de la documentación mínima a presentar con los proyectos de ejecución**

A. Memoria

a) Memoria Descriptiva

- Agentes
- Información previa
- Descripción del proyecto
- Prestaciones del edificio
- Justificación urbanística
- Estado actual
- Deficiencias detectadas
- Cuadro de superficies (útiles y construidas)

Las superficies, independientemente de los cuadros desglosados que se hagan (por planta, por usos, por edificio, etc.) ya sea en la Memoria o en los Planos, no deben diferir.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

En la justificación urbanística se pondrán de forma razonada las superficies computables, que no tienen por qué coincidir con las construidas.

b) Memoria Constructiva

- Trabajos previos, replanteo y adecuación del terreno. Se indicarán los movimientos de tierras y, si fuera preciso, demoliciones a llevar a cabo, así como las medidas estructurales de seguridad a adoptar respecto a las parcelas colindantes o urbanización existente.
- Sistema de cimentación. Se incluirá el estudio geotécnico de las parcelas y la descripción del sistema de cimentación propuesto, haciendo referencia al anexo de cálculo de la estructura donde quedan detallados los pormenores relativos a la cimentación.
- Sistema estructural. Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades estructurales, las bases de cálculo, procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, estructuras auxiliares, refuerzos y atados, elementos complementarios: muros de contención, escaleras, rampas, etc., las características de los materiales que intervienen en la estructura y referencia al anexo de cálculo de la estructura donde quedan detallados los pormenores relativos a la misma.
- Sistema envolvente. Se definirán los distintos subsistemas propuestos en la envolvente del edificio y la composición de los elementos modulaciones (hojas, capas, trabazón, estanqueidad, juntas de dilatación, antepechos, dinteles, jambas y puntos singulares) dando una descripción de su comportamiento final frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), fuego, seguridad de uso, evacuación de agua, impermeabilización, aislamientos, barreras de vapor aislamiento térmico, así como de la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno, como la eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectadas y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.
- Sistema de compartimentación, definiendo de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego, el aislamiento acústico y cualesquiera otras características que sean exigibles.
- Sistema de acabado, indicando las características y prescripciones de los acabados de los paramentos establecidas en esta licitación, así como de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad, y bajo coste de mantenimiento.
- Equipamiento definiendo los baños, cocinas y lavaderos, armarios empotrados reflejan incluso su distribución interior, etc.
- Sistema de acondicionamiento, instalaciones y servicios. Se pondrá un especial cuidado en la ubicación de las instalaciones en general y de las instalaciones de agua y saneamiento en particular, así como de la mejor ubicación de las instalaciones que precisen de un mantenimiento periódico, para que dicho mantenimiento preventivo y correctivo pueda ser ejecutado correctamente.

El dimensionado de la instalación puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la memoria.

En los datos de partida de todas las instalaciones se indicará al menos:

- Descripción de las acometidas existentes.
- Ubicación de los registros de las instalaciones
- Las afecciones a instalaciones de terceros, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Se identificará la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del proyecto.
- Se señalará la normativa optativa aplicada, en su caso, los criterios de diseño y descripción de la instalación.

Además, en las instalaciones de:

Fontanería y ACS:

- Sistema de producción de agua caliente y combustible utilizado.
- Situación, dimensionado y cumplimiento de normativa de aplicación
- Columnas de distribución.
- Equipos de medición y control, situación.
- Aparatos sanitarios, grifería, valvulería, y todos los elementos complementarios.
- Control de ejecución. Pruebas de servicio.

Calefacción:

- Sistema adoptado, justificación del combustible elegido y su almacenamiento, si fuera preciso.
- Criterios de diseño y descripción de la instalación, generadores, redes de distribución, unidades terminales y equipos complementarios.

Electricidad:

- Red de puesta a tierra.
- Cuarto de contadores, situación, dimensionado distribución de los cuadros de distribución, mecanismos, y cumplimiento específico de normativa de BT
- Centro de transformación en su caso, incorporando las consultas y respuestas realizadas al organismo competente sobre la necesidad o no de dicha instalación.
- Alumbrado, niveles de iluminación según usos y actividades, señalización, criterios de replanteo de equipos de alumbrado e iluminación.
- Control de ejecución. Pruebas de servicio
- Infraestructuras comunes de telecomunicaciones:
- Referencia a la existencia del proyecto de ICT. Declaración de coordinación con el mismo e identificación de la persona redactora.
- Situación y descripción de los elementos constructivos referentes a esta instalación (RITI, RITS, canalizaciones, registros, etc.).

Protección contra incendios:

- Criterios de diseño y descripción de la instalación exigible en cada caso: extintores portátiles, bocas de incendio, sistema de alarma, hidrantes exteriores, instalación automática de extinción, columna seca, sistema de detección de incendio, etc.
- Control de ejecución. Pruebas de funcionamiento.

Instalaciones térmicas:

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Se deberá tener en cuenta su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

En todo caso, el proyecto de ejecución deberá definir cualquier instalación necesaria para el correcto funcionamiento del edificio en relación con los usos planteados: anti-intrusión, pararrayos, alumbrado, ascensores, ventilación, etc.

- Otros, si procede, tales como la urbanización de los espacios exteriores adscritos al edificio.

c) Cumplimiento del CTE y otra Normativa Técnica

- Cumplimiento de la CTE, La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.
- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones. Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

d) Anejos a la Memoria

El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras compuesto en su caso por la memoria y los planos necesarios, tales como:

- Estudio geotécnico
- Cálculo de estructuras.
- Protección de incendios.
- Proyectos específicos de Desarrollo de las Instalaciones.
- Proyecto/s de Actividad de Garajes
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones
- PCC. Plan de control de calidad
- Estudio impacto ambiental, en su caso.
- ESS. Estudio de seguridad y salud, con justificación del modelo adoptado
- Estudio de Gestión de Residuos
- Eficiencia Energética. Calificación y Certificado Energético de Proyecto firmado por la persona redactora del proyecto o por la proyectista de las instalaciones térmicas.
- Manual de uso y mantenimiento; Normas de actuación en caso de emergencia.
- Cumplimiento de la ordenanza municipal de eficiencia energética y calidad ambiental de los edificios, suscrito por la persona proyectista y por la promotora y documentación requerida por la Ordenanza Municipal de eficiencia energética y calidad ambiental de los edificios.
- Informes de calidad del modelo o modelos BIM, incluyendo, al menos, un informe de detección de colisiones que garantice que lo proyectado puede construirse sin interferencias entre elementos constructivos.

B. <u>Documentación gráfica. Modelos BIM y planos</u>

La organización en cuanto a número de modelos BIM y su vinculación entre ellos se definirá en el correspondiente BEP – Plan de Ejecución BIM. Pero en todo caso tendrá la correspondiente

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

clasificación / agrupación de elementos según su naturaleza constructiva o según al sistema al que pertenezcan. El peso del archivo limitado en el BEP o el responsable de generar la información que los modelos BIM contengan serán las principales razones para dividir un modelo BIM en varios. De los distintos modelos BIM deberá extraerse toda la documentación y planos necesarios.

La escala mínima de los planos a presentar será de 1/100. Dependiendo de las necesidades por las características del proyecto, y previo consenso con la propiedad, algunos de los planos que figuran en la siguiente relación podrán refundirse o desdoblarse.

- Plano de situación: Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento: Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Condiciones urbanísticas: condiciones de posición/ocupación, parcelación, alineaciones, retranqueos; cómputo de la edificabilidad; volumen y forma; patios; usos y dotaciones (obligatorios y facultativos), tipología; tratamiento del espacio libre de parcela.
- Plano de urbanización: Red viaria, acometidas marcando la situación de las redes municipales, cerramientos exteriores, complementos, reposición de aceras, etc.
- Plantas generales de distribución y uso: en la que se reflejarán los elementos fijos tales como los aparatos sanitarios, las cocinas y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionabilidad de los espacios, con indicación de las superficies construidas y útiles.
- Plantas acotadas.
- Planos de cubiertas: con indicación de pendientes, puntos de recogida de aguas, chimeneas, lucernarios, etc.
- Alzados: de todas las fachadas, con cotas generales y con indicación expresa del cumplimiento de la normativa en huecos y barandillas.
- Secciones longitudinales y transversales: acotadas, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, y todos aquellos que pudieran ser necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Planos de definición constructiva. Documentación gráfica de los detalles constructivos con indicación de soluciones concretas y elementos singulares, y con al menos:
    - Memoria y planos de carpintería interior y exterior, cerrajería y herrerías, incluyendo, en su caso, planos de definición, interior y exterior, de armarios.
    - Detalles constructivos en el que se incluirán, al menos, la protección frente al ruido DB-HR y las de salubridad BD-HS.
    - Memoria y planos de tabiquería interior y exterior.
- Planos de estructura: Se incluirán todos aquellos que pudieran ser necesarios para la buena ejecución del sistema estructural, con descripción gráfica y dimensional del mismo (cimentación, estructura portante y estructura horizontal):
    - En la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra indicando el saneamiento horizontal y la puesta a tierra del edificio.
    - En la estructura portante, se indicará el cuadro de pilares y las actuaciones que en su caso que se entiendan necesarias.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- En la estructura horizontal, se grafiarán las plantas marcando las vigas, forjado, cubierta y detalles.

- Planos de instalaciones: Deberán incorporarse a los planos de cada una de las instalaciones detalles suficientes de la acometida a la red municipal, la descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles de al menos:
  - Red de saneamiento.
  - Fontanería con la indicación de la distribución de agua fría y caliente.
  - Red de distribución de electricidad, con inclusión de esquema unifilar.
  - Sistema de calefacción / acondicionamiento.
  - Captación de energía solar o definición del sistema de aporte mediante energías renovables.
  - Instalaciones de protección contra incendios con la indicación de alarmas, extintores, bocas de incendio equipadas, rociadores, señalización, etc.
  - Alumbrado de emergencia.
  - Instalación de ventilación.
  - Otras instalaciones que se entiendan necesarias.
- SI. Seguridad en caso de incendios:
  - Intervención de bomberos y evacuación exterior del edificio.
  - Compartimentación del edificio y resistencia al fuego de la estructura.
  - Evacuación.
  - Ubicación de instalaciones de protección contra incendios.
- SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad:
  - Seguridad frente al riesgo de caídas.
  - Seguridad frente al riesgo de Impacto o de atrapamiento.
  - Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.
  - Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.
  - Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.
  - Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.
  - Accesibilidad.

C. <u>Pliegos de condiciones</u>

- Pliego de cláusulas administrativas.
  - Disposiciones generales
  - Disposiciones facultativas
  - Disposiciones económicas
- Pliego de condiciones técnicas particulares

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Prescripciones sobre los materiales. Haciendo especial hincapié en las características de los materiales, marcado "CE", certificados de calidad, condiciones de recepción, criterios de aceptación o rechazo, etc.
- Prescripciones en cuanto a la ejecución de la obra. Características técnicas de cada unidad de obra, proceso de ejecución, tolerancias admisibles, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación o rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.
- Medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado. Verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse durante y al finalizar la ejecución de la obra para asegurar y comprobar que las prestaciones finales del edificio cumplen los requisitos establecidos.

• Presupuesto

- Mediciones con desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones para su especificación y valoración.
- Presupuesto con valoración de la ejecución material de cada partida. Incluirá el presupuesto, tanto del control de calidad, como el del estudio de seguridad y salud y de la gestión de residuos. Se presentarán precios unitarios y descompuestos.
- Resumen de presupuesto por capítulos con expresión del valor final de ejecución y contrata, incluyendo los capítulos de gestión de residuos, control de calidad y seguridad y salud.

3.4. TRABAJOS A REALIZAR DURANTE LA 2ª FASE: EJECUCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN FACULTATIVA.

El objeto de la dirección facultativa de obra consistirá en la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, garantizando a la Entidad que la ejecución de las obras se realice de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de obras y demás autorizaciones preceptivas, y las condiciones del contrato.

La dirección facultativa de las obras estará compuesta por las figuras del director de obra y el director de ejecución de la obra.

Tanto en el caso de la dirección de obra como en el de la dirección de ejecución de obra, el cumplimiento de dicho objeto comprenderá, asimismo, el desarrollo de todas las actividades necesarias para que la ejecución, y el control económico de las obras durante la marcha de estas, con la asunción y desempeño los términos a que se refiere la Ley de Ordenación de la Edificación, así como de su liquidación y recepción.

El grado de dedicación de los técnicos que componen la dirección facultativa de las obras (dirección, inspección, control de calidad, etc.) estará en función de la planificación de la obra y de las competencias de cada uno de ellos, debiéndose realizar a la obra las visitas que sean necesarias para el debido control y seguimiento de esta.

Los técnicos facultativos deberán acudir a las reuniones semanales que se celebrarán en la obra entre la entidad contratante, la dirección facultativa (con presencia de tanto el director de obra como el director de ejecución de obra) y la adjudicataria del contrato. En dichas reuniones semanales se plantearán todos aquellos aspectos de interés común en relación con el desarrollo de la obra.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

En las reuniones deberán fijarse las condiciones mínimas de control de elementos de obra, sistemas constructivos y materiales necesarios. La dirección deberá aprobar el control de calidad de los materiales que en cualquier caso deberán ser presentados a la Entidad contratante.

De cada reunión la dirección facultativa de la obra levantará un acta en la que constarán los asuntos tratados y los acuerdos tomados en la misma.

Las actas de reuniones servirán de plan de trabajo y recordatorio de compromisos. Tendrán la misma virtualidad que las indicaciones registradas en el libro de órdenes e incidencias.

Antes del comienzo de la obra se acordará con la Entidad la forma y condiciones mínimas que deberán reflejar las actas que deberán firmarse en la próxima reunión y se presentarán a las partes con anterioridad a la misma para su acuerdo. El primer orden del día de las reuniones deberá ser la aprobación del acta de la anterior reunión y su firma.

La persona responsable de las instalaciones ejercerá las funciones de asesoramiento especializado en instalaciones y su supervisión en todas las fases del contrato, sin perjuicio de las funciones de la dirección facultativa de la obra. En todo caso, supervisará la puesta en marcha de las diversas instalaciones y en su caso requerirá las correcciones o subsanaciones que procedan. Dicha puesta en marcha se realizará con carácter previo a la recepción del edificio y la contratación del mantenimiento de la instalación. Además, se realizará un control de rendimientos y consumos durante la fase de garantía.

Previo al inicio de la obra deberá presentar un cronograma visual en el que se establezcan los seguimientos de las tareas y los hitos para la legalización y puesta a punto de las instalaciones.

3.4.1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA FASE PREVIA O INICIAL DE LA OBRA

Previo a la ejecución de las obras se redactará un informe con las conclusiones del análisis de los puntos que a continuación se exponen.

- Análisis de los condicionantes que puedan incidir en la obra:
  - Disponibilidad de los terrenos: se verificará el estado físico de las parcelas y la posibilidad real de su uso, identificando cualquier elemento o condición que pueda dificultar o impedir el inicio y la ejecución de las obras.
  - Servicios afectados: se detallarán y definirán todos los servicios afectados y los cambios que sea necesario introducir en los mismos. Previamente la Dirección de Obra solicitará de las distintas compañías y organismos públicos la documentación que defina tales servicios.
  - Autorizaciones de terceros.
- Replanteo. Preparación del acta de inicio de las obras.
  - Previamente al inicio de la obra, la adjudicataria deberá aportar un programa de trabajo de la obra en sus distintas fases. Se determinará las posibles fases y planificación parcial y general de las distintas unidades de obra, al objeto de conseguir los hitos parciales establecidos.
  - La dirección facultativa emitirá un informe en el que analice y revise el plan de trabajo presentado. En caso necesario se acordará junto con la empresa adjudicataria y la entidad, las modificaciones y ajustes necesarios para garantizar los plazos y programación de la obra. El plan de trabajo resultante deberá ser en cualquier caso validado por la entidad y la dirección y contrata.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Se establecerá un sistema exhaustivo de los controles de ejecución de la impermeabilización, así como de las pruebas de estanqueidad, de ruido, térmicas o de cualquier otra prueba necesaria para el control y verificación de la buena ejecución de las obras.
- Se le deberá aportar, de la forma establecida por parte de la Entidad contratante, las fichas de calidad de los materiales antes de su aprobación por parte de la dirección facultativa.

3.4.2. ACTIVIDADES A DESARROLLAR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Seguimiento de la ejecución de la obra

- La Entidad contratante y la empresa adjudicataria (al menos el jefe de obra) y la dirección facultativa (con presencia de tanto el director de obra como el director de ejecución de obra), mantendrán un calendario de reuniones periódicas, una cada semana en el lugar de ejecución de la obra, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera convocarse a interés de la dirección y/o de la Entidad.
- De la misma manera, y en caso de que el proceso de la obra así lo precise, se podrá solicitar la presencia a las reuniones del resto de medios adscritos a la obra.
- En dichas reuniones semanales se plantearán todos aquellos aspectos de interés común con relación al desarrollo de la obra. De cada reunión la dirección facultativa levantará un Acta, en la que constarán los asuntos tratados y los acuerdos tomados en la misma.
- Las reuniones semanales servirán de plan de trabajo y recordatorio de compromisos, y las actas tendrán la misma validez legal que las indicaciones registradas en el Libro de Órdenes e Incidencias.
- Además de las referidas reuniones, en todo momento, durante la jornada de trabajo, el jefe de obra y la dirección facultativa de la obra estará disponible y localizable para resolver los problemas puntuales que puedan darse en obra, así como para las indicaciones y/o consultas que pudieran ser requeridas por la entidad contratante.
- La adjudicataria emitirá el **informe mensual de seguimiento** que deberá ser revisado y suscrito también por la dirección facultativa.
- A través del informe mensual, con carácter previo a su recepción, se deberá proponer a Donostiako Etxegintza la definición y características de los materiales a emplear en obra, junto con toda la documentación, tales fichas técnicas, ensayos, y otros, a efectos de comprobar su ajuste al proyecto y oferta presentados.
- **Donostiako Etxegintza deberá validar expresamente los materiales propuestos, en el plazo de un mes desde la entrega del informe mensual. Sin dicha validación expresa, los materiales no podrán ser colocados en obra, pudiendo exigirse su retirada, con cargo a la adjudicataria.**
- El adjudicatario deberá mantener permanentemente actualizados los proyectos constructivos, y deberá someter a validación expresa de Donostiako Etxegintza cualquier actualización o modificación, siguiendo el procedimiento previsto para la validación de proyectos, requisito sin el cual no podrán ejecutarse los trabajos.

Contenido del informe mensual de seguimiento

En el informe mensual se reflejarán, al menos, los siguientes puntos:

1.- Descripción del estado actual de la obra: Hitos relevantes del período, Principales riesgos o incidencias detectadas, Avances respecto al informe anterior

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

2. Avance físico de la obra: Actividades ejecutadas durante el período, porcentaje de avance global estimado, comparación planificada vs. Ejecutado, fotografías del progreso (con fecha y ubicación)

3. Cronograma y plazos: Revisión del cronograma vigente, retrasos o adelantos identificados, impactos en la fecha final prevista, actividades críticas (ruta crítica)

4. Recursos utilizados: mano de obra (número de trabajadores por especialidad), maquinaria disponible y utilizada, materiales empleados y materiales pendientes de recepción

5. Control de calidad: Ensayos realizados y resultados, no conformidades detectadas, acciones correctivas en curso o completadas

6. Seguridad y salud: Incidencias o accidentes (si los hubiera), medidas de prevención aplicadas, cumplimiento del plan de seguridad, inspecciones realizadas

7. Aspectos económicos: Estado de certificaciones, variaciones presupuestarias, ordenes de cambio (si aplican)

8. Riesgos y problemas: Riesgos actuales que pueden afectar al costo, plazo o calidad, propuestas de mitigación o soluciones, alertas que deben ser atendidas por la dirección o la propiedad

9. Conclusiones y próximos pasos: Actividades previstas para el siguiente período, decisiones necesarias por parte del promotor o dirección, síntesis final del estado del proyecto.

La adjudicataria será el responsable de la veracidad de modelo BIM entregado en el fin de obra, así como de los términos que se establecen en el Anexo III . Durante el trascurso de la obra, una persona del equipo de producción y actualización del modelo en fase de obra deberá estar implicada en el día a día de los procesos de actualización del modelo, con presencia física en las reuniones, no siendo admisible un apoyo puntual y remoto.

Es obligatorio ejecutar las obras garantizando una adecuada estanqueidad al aire, mediante ensayo de puerta-ventilador a 50 Pa. Este ensayo deberá realizarse lo antes posible para permitir los ajustes y/o correcciones necesarias. Asimismo, se efectuará al menos un segundo ensayo al finalizar la obra para certificar su correcta ejecución. En caso de incumplimiento de las condiciones contractuales, se adoptarán las medidas necesarias para su subsanación, repitiendo el ensayo tantas veces como sea preciso hasta verificar la correcta ejecución de la obra. Estos ensayos se considerarán incluidos en el capítulo de Control de Calidad.

Se deberán efectuar el levantamiento 3D en formato E57 de la obra mediante técnicas fotogramétricas aéreas o escaneado para la obtención de nube de puntos a integrar en el modelo BIM, durante la fase de cimentación, replanteo de pilares en sótano y levantamiento de la estructura hasta la última planta, así como de las instalaciones mediante levantamiento de imágenes 3D.

En todo caso, dicho informe detallará la evolución de la marcha de la promoción, proyectos, autorizaciones, ejecución de obras y otras tareas, y el cumplimiento del plan de trabajo, en el que actualizará en todo momento la información contenida en la Memoria presentada con su oferta y en la planificación incorporada al contrato, procediendo a la fijación o actualización y puesta al día del mismo conforme a las instrucciones que reciba de Donostiako Etxegintza.

3.4.3. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA FASE DE FIN DE OBRA Y RECEPCIÓN DEL EDIFICIO

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

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

mencionadas normativas, y para aquellos usos e instalaciones susceptibles de generar molestias a los usuarios de las viviendas. Estos ensayos se considerarán incluidos en el capítulo de Control de Calidad.

Se realizarán las oportunas pruebas y mediciones acústicas (ruido de inmisión) y de ventilación e infiltración (test puerta-ventilador), al objeto de obtener las mejores condiciones finales de habitabilidad, salubridad, y confort, en las distintas viviendas.

Las obras que sea necesario realizar en las inmediaciones del edificio (acometidas etc.) deberán ejecutarse según las indicaciones y atendiendo a los criterios de diseño de urbanización municipales. Dichas obras efectuadas en la vía pública se considerarán satisfactoriamente finalizadas, una vez se complete la recepción municipal de las obras.

Una vez finalizadas las instalaciones, se informará a la dirección facultativa, la cual realizará, junto con el técnico competente, una revisión de la instalación proyectada y dará traslado de las conclusiones para que, en su caso, sean incorporadas las mejoras precisas.

Una vez tramitados los boletines en industria y obtenidas todas las licencias necesarias se procederá, junto con la presencia del facultativo responsable de las instalaciones a la puesta en marcha de las mismas.

Una vez terminada la obra, y previa a la recepción de ésta, la adjudicataria realizará una limpieza total de la misma, de manera que pueda ser ocupada y puesta en funcionamiento sin ninguna limpieza suplementaria.

La dirección de obra se encargará de la revisión de viviendas, anejos, locales, elementos comunes, cuartos de instalaciones y cuantos elementos compongan la promoción y elaboración de relación de incidencias desacordes con el proyecto y las calidades exigidas, así como posterior revisión para la verificación de la subsanación de estas (esta operación se repetirá hasta la resolución de la totalidad de incidencias detectadas). En caso de conformidad, y una vez revisado el edificio y sus viviendas, la dirección de obra elaborará un informe que hará llegar a la entidad contratante, que deberá dar el visto bueno al mismo.

La empresa adjudicataria deberá entregar toda la documentación en el CDE de manera ordenada y con las nomenclaturas de archivos acordadas.

La empresa adjudicataria deberá aportar toda la documentación siguiendo la metodología BIM y generada a partir de los modelos de datos, así como los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra realmente ejecutada, que constará al menos de:

- Proyecto fin de obra: Se deberá entregar un modelo al finalizar la obra (AIM, según terminología BIM), que sirva como base para la gestión del mantenimiento del edificio. Este modelo deberá cumplir las condiciones, formatos e información mínima indicada en el presente pliego y sus anexos
- El modelo deberá reflejar la concreta realidad de la obra finalmente ejecutada. Del mismo se extraerán los planos: planos de planta amueblada y acotadas con superficies, secciones y alzados, planos de carpintería, tabiquería e instalaciones finalmente ejecutadas, y todos los documentos que componía el proyecto de ejecución, adaptados al estado final de la obra.
- Certificado Fin de obra.
- Certificado de Control de Calidad y fichas de calidad de los materiales realmente instalados.
- Certificado de cumplimiento de la normativa relativa a condiciones sobre protección de incendios, e instalaciones de telecomunicaciones.
- Informe final de gestión de residuos.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
- Certificación acreditativa de la finalización de las obras de urbanización, en su caso, con especificación de que los servicios están en condiciones de utilización.
- Libros de Órdenes y de Incidencias, o, en su caso, actas de obra.
- Documentación complementaria: actualización y entrega de las Fichas Individualizadas de los elementos (Viviendas, locales y anejos) de la promoción, así como de la Memoria de Calidades de la promoción, según las condiciones recogidas en la licitación.
- Libro del Edificio y el Manual de uso y mantenimiento
- Fichas individualizadas de cada vivienda, elaboradas según las indicaciones de la Entidad contratante.
- Informe previo y elaboración de la documentación para la recepción y liquidación provisionales de la obra, desglosado por capítulos y con mediciones y su valoración
- Informe sobre la puesta en marcha de las diversas instalaciones, así como de la efectiva entrega de la toda la documentación que deba presentarse por la Contrata de obras para la legalización y puesta en marcha de las diversas instalaciones del edificio.

La documentación correspondiente al fin de obra se entregará visada por el COAVN, y los gastos colegiales correrán a cuenta del adjudicatario.

La empresa adjudicataria se encargará a su vez de la elaboración y/o asistencia:

- En la obtención de cualquiera documentación necesaria para la obtención de la licencia de primera ocupación del edificio.
- En la obtención de cualquiera documentación necesaria para la legalización de las instalaciones del edificio que precisen de ello.
- En la obtención de cualquiera documentación necesaria para la obtención de la calificación definitiva de VSRG y de VTMRE.
- En la obtención de las licencias de actividad de todos aquellos locales e instalaciones del edificio que precisen de ello, incluido el garaje.
- En la declaración de obra nueva y configuración en régimen de propiedad horizontal y estatutos de la futura comunidad: La dirección facultativa colaborará, a petición de la Entidad contratante, en las cuestiones técnicas que se puedan presentar en la elaboración de los documentos citados.
- En el asesoramiento, por parte del facultativo responsable de las instalaciones, para la contratación del mantenimiento de éstas.
- En la coordinación con otros posibles servicios contratados por la Entidad contratante.

3.4.4. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EL PERIODO DE POSTVENTA Y GARANTÍA

Se deberá dar respuesta a todas las incidencias que surjan en las viviendas, así como las reparaciones necesarias para subsanar los defectos que se detecten en el edificio durante el plazo de atención postventa y garantía.

La entidad adjudicataria realizará un control y seguimiento de estas, informando en su caso a dirección facultativa de las obras, quien una vez acordado con la entidad contratante, deberá hacer las indicaciones de las actuaciones necesarias a realizar para subsanar las mismas, supervisión,

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

verificación y visto bueno de las reparaciones finalmente realizadas. Al respecto se emitirá informe técnico que se aportará a la entidad contratante.

Para el caso de que las subsanaciones supusieran una modificación de la documentación incorporada al Fin de Obra, se harán las correspondientes modificaciones o actualizaciones en dicha documentación.

Hasta la finalización del periodo de posventa se acudirá a todas aquellas reuniones que al respecto sean convocadas por la Entidad contratante.

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA DONOSTIAKO ETXEGINTZA PARA EL DESARROLLO DEL TRABAJO

La Entidad contratante pone a disposición del adjudicatario los siguientes documentos:

- ANEXO I: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- ANEXO II: CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCTIVOS
- ANEXO III: BIM REQUISITOS

Asimismo, se indica el enlace correspondiente a la planimetría municipal informatizada, consistente en una malla cartográfica, por cuadrículas, con la cartografía de la ciudad a escala 1:500 (dwg):

https://www.donostia.eus/datosabiertos/catalogo/carto_hojas_500

Esta documentación tiene carácter meramente informativo. El Adjudicatario realizará sobre el terreno cuantas comprobaciones estime oportunas para el buen fin del encargo.

5. FORMATO DE LOS PROYECTOS Y DOCUMENTOS A ENTREGAR POR LA ADJUDICATARIA

Los formatos de los proyectos y documentos a entregar por la adjudicataria se harán siguiendo los requisitos señalados en este Pliego y lo establecido en su caso en el anexo III y anexo IV

Los proyectos básicos y de ejecución, así como el final de obra (“as built”) deberán presentarse de acuerdo con las pautas establecidas en los anexos. Sin perjuicio de los formatos de archivo que se establecen en el mismo, los proyectos se deberán de presentar cumplimentando los siguientes requisitos:

- El modelo en BIM deberá entregarse en formato nativo y también en ifc.
- Memoria:

- Textos en formato Word o compatible
- Cuadros insertados en Excel.
- Anexos ordenanza diseño en Excel o compatible según formatos oficiales
- Imágenes insertadas comprimidas tamaño documento
- Índices con numeración de páginas e hipervínculos
- Presupuesto: Presto, bc3, .pdf
- Planos: .pdf y .dwg, Sobre cartografía municipal con sistema de coordenadas base del ayuntamiento de San Sebastián
- Índice de planos

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Infografías:

- En formato original editable
- Versión para imprimir formato .tif en CMYK a 300 ppp
- Versión para web formato .jpg en RGB a 72 ppp

- Fichas viviendas: se deberá entregar una ficha por vivienda y sus anexos y siguiendo las indicaciones de la Entidad contratante.
- Documentación complementaria, informes, etc.:

- Textos firmados digitalmente en formato pdf.
- Textos editables en formato Word o compatible.
- Cuadros insertados en Excel.
- Imágenes insertadas comprimidas tamaño documento.
- Índices con numeración de páginas e hipervínculos.

6. APROBACIÓN Y CONFORMIDAD DE LOS PROYECTOS Y DOCUMENTOS ENTREGADOS.

La Entidad contratante, una vez recibidos los proyectos y documentos, procederá a su revisión y los remitirá, en su caso, a las administraciones que corresponda para las revisiones y validaciones que pudieran ser necesarias. Como resultado de estas revisiones, la Entidad contratante, en su caso, solicitará las subsanaciones, o determinaciones que pudiera considerarse necesarias.

El adjudicatario responderá de la correcta realización de los proyectos, documentos y cuantos trabajos sean necesarios y de los defectos que hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la Entidad contratante lo haya examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones o valoraciones o facturaciones parciales.

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

7. ANEXOS:

ANEXO I: PGOU Y PROYECTO URBANIZACION

ANEXO II: CRITERIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCTIVOS

ANEXO III: BIM REQUISITOS

Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado digitalmente :
Rafael Farias (20/04/2026 14:32 CEST), Jon Insausti Maisterrena (20/04/2026 14:54 CEST)
Egiaztatzeko / Verificación : https://www.donostia.eus/scve
Eskaera kodea / Código de petición : WLW4-F0KJ-AQXS-RGZX