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 PARTICULARES QUE HABRÁ DE REGIR LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE UNA POSIBLE ACTUACIÓN DE LEVANTE EN EL EDIFICIO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA SITO EN BERRABEHEA 5-15, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NECESARIO Y, EN SU CASO, LA ASISTENCIA TÉCNICA DURANTE SU TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

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

1 OBJETO DEL CONTRATO 3
2 CONDICIONES DEL EDIFICIO EXISTENTE 3
3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR 4
3.1 Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento urbanístico 4
3.1.1 El estudio de viabilidad 4
3.1.2 Redacción del instrumento urbanístico 6
3.2 Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa 7
3.3 Consideraciones comunes a las dos fases 7
4 CARACTERÍSTICAS DE LAS PRESTACIONES DEL SERVICIO 8
5 MODO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. 8
5.1 Responsabilidad y medios 8
5.2 Responsable y equipo de trabajo 8
5.3 Seguimiento y coordinación 8
6 DOCUMENTACIÓN APORTADA POR DONOSTIAKO ETXEGINTZA 9
7 CONTENIDO Y DOCUMENTOS QUE SE DEBERÁN PRESENTAR Y EJECUTAR 9
7.1 Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento urbanístico 9
7.1.1 El estudio de viabilidad 9
7.1.2 Redacción del instrumento urbanístico 11
7.2 Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa 11
8 FORMATO DE LOS DOCUMENTOS A ENTREGAR 11
9 APROBACIÓN Y CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS ENTREGADOS 12
ANEXO I: Proyecto fin de obra del edificio objeto del nuevo levante. 14

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN
Etxegintza
Vivienda
Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

1 OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas es definir las condiciones y prescripciones técnicas que han de regir la ejecución de los trabajos de asistencia técnica especializada para el estudio de viabilidad de una actuación de levante sobre el edificio de viviendas de protección pública situado en la calle Berrabehea 5-15 de Donostia-San Sebastián, propiedad de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza, así como para la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario para posibilitar dicha actuación y, en caso de que la Entidad contratante acuerde expresamente promover su tramitación administrativa, para la asistencia técnica durante la misma.

La actuación tiene por finalidad analizar la posibilidad de incrementar la capacidad residencial del edificio mediante un levante, tomando como referencia la posible implantación de treinta (30) alojamientos dotacionales, sin perjuicio de que el estudio determine el número máximo que resulte viable atendiendo a las condiciones técnicas, estructurales, urbanísticas, funcionales, económicas y normativas.

El estudio de viabilidad tendrá carácter **técnico, preliminar y no vinculante** y deberá analizar, al menos, el estado y capacidad del edificio y su estructura y cimentación, la viabilidad constructiva del levante, las condiciones urbanísticas y de vivienda aplicables, la accesibilidad y evacuación, la adecuación y capacidad de las instalaciones, la viabilidad económica y las afecciones derivadas de la ejecución de las obras sobre un edificio residencial ocupado. Asimismo, deberá identificar los principales condicionantes, riesgos y limitaciones, valorar las alternativas que procedan y establecer las actuaciones necesarias para posibilitar, en su caso, el desarrollo de la actuación.

En particular, deberá analizarse la aplicación de la normativa en materia de alojamientos dotacionales y, especialmente, de lo previsto en el artículo 23.7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, así como la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico y demás normativa aplicable.

El contrato se estructura en dos fases sucesivas de acuerdo con lo indicado en la Clausula 3 de este Pliego.

2 CONDICIONES DEL EDIFICIO EXISTENTE

El edificio objeto de esta licitación situado en la calle Berrabehe 5-15 de Donostia-San Sebastián se compone de **dos sótanos** en el que se ubican garajes y trasteros, **planta baja + 4 plantas sobre rasante**, destinado actualmente a uso residencial de protección oficial. Dispone de una **cubierta plana no transitable** de geometría **rectangular**, con dimensiones aproximadas **13,50 m x 79,40 m**, constituyendo una superficie apta para la implantación de nuevas estructuras de ampliación.

El inmueble cuenta con **6 núcleos de comunicación vertical**, con un total de 2 viviendas por planta (10 viviendas por núcleo) formados por escaleras y ascensores que deberán analizarse para determinar su capacidad de evacuación y su idoneidad para dar servicio a las dos nuevas plantas previstas.

En la cubierta se ubica la sala de calderas que produce el ACS y la calefacción de las 60 viviendas a las que da servicio, además de las placas solares térmicas. En la actualidad, esta instalación se encuentra en mal estado y deberá estudiar la posibilidad de sustitución integral o parcial del sistema. priorizando la individualización y electrificación del sistema existente

Estructuralmente, el edificio presenta una tipología tradicional en hormigón armado, y será imprescindible definir la capacidad portante de la estructura existente, así como la de su cimentación.

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

3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

El adjudicatario deberá realizar una valoración integral de la viabilidad técnica del levante, que constituirá el único objeto del contrato y que se desarrollará como un estudio autónomo y completo.

Esta valoración será utilizada para la toma de decisiones estructurales y de instalaciones, la definición del programa funcional de alojamientos dotacionales y la estimación económica de las posibles variantes que pudieran surgir.

La valoración integral de la viabilidad del levante deberá tener en consideración que la intervención deberá ejecutarse sobre un edificio residencial habitado, y se estructura en **dos fases sucesivas**:

- **Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento urbanístico.**

Comprenderá la elaboración del estudio integral de viabilidad y, a partir de sus conclusiones y de las determinaciones de la Entidad contratante, la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario para posibilitar la actuación, junto con la documentación urbanística, técnica, gráfica, ambiental y sectorial exigible conforme a la normativa aplicable.

La redacción del instrumento urbanístico forma parte de esta fase con independencia de que posteriormente se decida promover o no su tramitación administrativa.

La Fase 1 finalizará con la entrega y conformidad de la Entidad contratante del estudio de viabilidad, del instrumento urbanístico y de la documentación asociada.

- **Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa.**

Tendrá por objeto la asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento urbanístico redactado en la Fase 1 y únicamente se activará mediante decisión expresa de la Entidad contratante de promover dicha tramitación.

En caso de activación, comprenderá la atención de requerimientos y observaciones, la elaboración de subsanaciones, modificaciones y aclaraciones, la asistencia a reuniones con las Administraciones y organismos competentes, el análisis y respuesta de informes sectoriales y la elaboración de los documentos de respuesta a las alegaciones, así como las restantes actuaciones de asistencia técnica necesarias, dentro del ámbito del contrato, hasta la aprobación definitiva del instrumento.

La decisión de la Entidad contratante de no promover la tramitación administrativa no afectará a la obligación del adjudicatario de ejecutar y entregar las prestaciones correspondientes a la Fase 1 ni generará derecho a indemnización o compensación alguna por la no activación de la Fase 2.

Los trabajos se desarrollarán de forma coordinada y progresiva conforme a las condiciones establecidas en el presente Pliego y en el resto de la documentación contractual, de modo que las conclusiones del estudio de viabilidad sirvan de base para la definición y redacción del instrumento urbanístico.

3.1 Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento urbanístico

3.1.1 El estudio de viabilidad

El estudio de viabilidad tendrá carácter técnico y preliminar y analizará, al menos, las siguientes cuestiones:

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

- **Viabilidad normativa y urbanística**

Se analizará la compatibilidad de la actuación con el planeamiento vigente y con la normativa urbanística y de vivienda aplicable, incluyendo específicamente la posible aplicación del artículo 23.7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.

El adjudicatario deberá realizar un estudio urbanístico completo que permita acreditar la viabilidad del incremento de altura derivado del levante de dos plantas destinadas a alojamientos dotacionales, garantizando el pleno cumplimiento del planeamiento municipal vigente y de la normativa autonómica en materia urbanística y de vivienda. Dicho estudio incluirá, como mínimo, los apartados siguientes:

1. Verificación del encaje del incremento de altura en el planeamiento municipal
2. Cumplimiento de los estándares dotacionales aplicables
3. Justificación del incremento de aprovechamiento vinculado al uso dotacional
4. Compatibilidad del nuevo volumen con la volumetría autorizable.

Asimismo, se determinará si la actuación puede desarrollarse con el planeamiento vigente o si resulta necesario aprobar un instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, identificando en este último caso su naturaleza, alcance y contenido

- **Análisis del edificio y propuesta de actuación**

El adjudicatario realizará un análisis integral del edificio existente y de sus condiciones técnicas, constructivas y funcionales, con el objeto de determinar las posibilidades de implantación del levante y definir las alternativas de actuación que resulten técnicamente viables.

El análisis tendrá como referencia la implantación de treinta (30) alojamientos dotacionales, sin perjuicio de que puedan plantearse alternativas con distinto número de alojamientos o diferentes soluciones de configuración, distribución, volumetría, accesos, sistemas constructivos o instalaciones.

Para cada alternativa viable, el adjudicatario definirá sus principales características y realizará una valoración comparativa de sus implicaciones urbanísticas, funcionales, constructivas, de accesibilidad, estructurales, de instalaciones y económicas, así como de las afecciones que pueda generar sobre el edificio y sus ocupantes durante la ejecución de las obras.

Asimismo, se identificarán para cada alternativa sus principales ventajas, inconvenientes, condicionantes, riesgos y actuaciones necesarias para su desarrollo. La documentación deberá tener el grado de definición suficiente para que la Entidad contratante pueda comparar las alternativas y determinar la propuesta de actuación que considere más adecuada.

La valoración comparativa de las alternativas tendrá carácter preliminar y estará orientada a facilitar la selección de la propuesta de actuación. Una vez determinada dicha propuesta por la Entidad contratante, el adjudicatario procederá a su desarrollo y análisis detallado.

Las valoraciones detalladas de accesibilidad, estructura, instalaciones y economía se realizarán sobre la propuesta de actuación seleccionada y no sobre el conjunto de alternativas inicialmente analizadas, sin perjuicio de que puedan plantearse variantes o soluciones técnicas dentro de la propia propuesta seleccionada.

Una vez seleccionada la propuesta, esta deberá ser objeto de las siguientes valoraciones:

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

- **Valoración de accesibilidad**

La valoración de accesibilidad deberá incluir un análisis de la afectación que el levante pueda tener sobre los seis núcleos de comunicación existentes, prestando especial atención a las escaleras y a la caja de ascensor, verificando en todo momento el cumplimiento de los requisitos de evacuación necesarios.

El estudio deberá justificar la viabilidad de la ejecución de las nuevas plantas dotacionales sobre un inmueble residencial ocupado, garantizando en todo momento la existencia de un acceso plenamente accesible durante el desarrollo de las obras.

- **Valoración estructural**

En base a la propuesta de actuación que se determine, se incluirá un análisis completo de la capacidad resistente de la estructura existente, evaluando tanto los forjados de cubierta como la cimentación y los pilares y vigas, así como las condiciones constructivas del levante, incluyendo su compatibilidad con el edificio existente y las afecciones derivadas de la ejecución de las obras sobre un inmueble residencial ocupado.

El estudio identificará, y en su caso, deberá incorporar una propuesta técnica de los refuerzos estructurales necesarios para garantizar la estabilidad y seguridad del conjunto y valorará las alternativas técnicamente viables para su ejecución.

- **Valoración de instalaciones**

Se analizará la incidencia de la actuación sobre las instalaciones existentes y, en particular, sobre la sala de calderas y las instalaciones solares térmicas actualmente ubicadas en la cubierta.

Se deberá realizar un estudio de viabilidad para la sustitución completa del sistema térmico actual, por un sistema preferentemente individualizado 100% eléctrico, que dé servicio tanto a las viviendas existentes, como a las nuevas viviendas dotacionales que resulten del levante y un estudio de integración con instalaciones renovables en la nueva cubierta resultante

Asimismo, se analizará la capacidad y adecuación de las restantes instalaciones del edificio que puedan verse afectadas por el levante.

- **Valoración económica**

El adjudicatario deberá realizar una estimación económica preliminar del levante, con un presupuesto por capítulos, que permita valorar el coste global de las diferentes alternativas consideradas.

La estimación incluirá, todos los conceptos necesarios para la ejecución de la intervención, así como los medios auxiliares, medidas de seguridad y salud, costes indirectos y cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la viabilidad técnica y constructiva de la actuación sobre un inmueble residencial ocupado, manteniendo en todo momento las condiciones de accesibilidad, seguridad y habitabilidad requeridas.

3.1.2 Redacción del instrumento urbanístico

Cuando del análisis urbanístico resulte necesario un instrumento de planeamiento u ordenación urbanística para posibilitar la actuación, el adjudicatario procederá a su redacción como parte integrante de la Fase 1.

El instrumento deberá elaborarse de acuerdo con las conclusiones del estudio de viabilidad, las determinaciones de la normativa aplicable y las instrucciones de la Entidad contratante.

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

Se incorporarán las justificaciones complementarias que requiera la administración urbanística competente, incluido el documento de viabilidad urbanística, destinado a acreditar el cumplimiento de los parámetros normativos, identificar los ajustes necesarios.

El adjudicatario deberá redactar el documento urbanístico requerido, integrando toda la documentación técnica exigida por la normativa municipal y autonómica para garantizar su correcta tramitación y aprobación.

La redacción del instrumento urbanístico forma parte de la Fase 1 y no queda condicionada a la decisión de la Entidad contratante de iniciar posteriormente su tramitación administrativa.

La Fase 1 finalizará con la entrega y conformidad por la Entidad contratante del estudio de viabilidad, del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística y de la documentación asociada.

3.2 Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa

La Fase 2 tendrá carácter eventual y únicamente se activará mediante decisión expresa de la Entidad contratante de promover la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística redactado en la Fase 1.

Una vez activada, el adjudicatario prestará asistencia técnica durante la tramitación del instrumento hasta su aprobación definitiva, dentro del ámbito de las prestaciones objeto del contrato.

La asistencia comprenderá, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Asistencia y asesoramiento técnico a la Entidad contratante durante los distintos trámites administrativos.
- Atención y contestación de los requerimientos, observaciones y solicitudes de aclaración o documentación formulados por las Administraciones y organismos competentes.
- Elaboración e incorporación de las subsanaciones, modificaciones, aclaraciones y ajustes que resulten necesarios.
- Asistencia a reuniones y sesiones de trabajo con las Administraciones, organismos y demás agentes intervinientes.
- Análisis de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación y elaboración de la documentación técnica necesaria para atenderlos.
- Elaboración de informes y documentos de respuesta a las alegaciones formuladas durante los trámites de información pública o audiencia.
- Adaptación de la documentación del instrumento a las determinaciones que resulten de los informes y actos administrativos emitidos durante su tramitación.
- Realización de las restantes actuaciones de asistencia técnica que resulten necesarias para acompañar la tramitación hasta la aprobación definitiva del instrumento, dentro del alcance de las prestaciones contratadas.

3.3 Consideraciones comunes a las dos fases

Los trabajos de ambas fases deberán desarrollarse de forma coordinada, de manera que las conclusiones del estudio de viabilidad sirvan de base para la definición del instrumento urbanístico y que, durante su eventual tramitación, las modificaciones o determinaciones que se produzcan sean analizadas y trasladadas a la documentación técnica cuando resulte necesario.

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

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica, coherencia y suficiencia de la documentación elaborada, sin perjuicio de las competencias de la Entidad contratante y de las determinaciones que correspondan a las Administraciones y organismos competentes.

La eventual decisión de la Entidad contratante de no activar la Fase 2 no afectará a la obligación del adjudicatario de completar y entregar las prestaciones correspondientes a la Fase 1, ni supondrá modificación del alcance de dichas prestaciones.

4 CARACTERÍSTICAS DE LAS PRESTACIONES DEL SERVICIO

El contrato de servicios deberá desarrollarse, con sujeción a las prescripciones de este pliego y especialmente a aquellos criterios generales previamente acordados con la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza

5 MODO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

5.1 Responsabilidad y medios

El adjudicatario ejecutará las prestaciones objeto del contrato con sujeción a las condiciones establecidas en el presente Pliego, en la carátula y en el resto de la documentación contractual, aportando los medios humanos y materiales necesarios para su correcta ejecución.

Los trabajos deberán realizarse de acuerdo con la normativa técnica, urbanística, de vivienda, accesibilidad, seguridad, instalaciones, medioambiental y demás normativa que resulte de aplicación en cada una de las fases.

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos, de la suficiencia de los análisis realizados y de la corrección y coherencia de la documentación elaborada, sin perjuicio de las competencias y decisiones que correspondan a la Entidad contratante y a las Administraciones u organismos competentes.

5.2 Responsable y equipo de trabajo

El adjudicatario designará una persona responsable de la coordinación de los trabajos y como interlocutora con la Entidad contratante, que será la persona que figure en su oferta y cumpla los requisitos establecidos en la carátula.

Corresponderá a dicha persona coordinar al equipo adscrito al contrato, organizar los trabajos y atender las instrucciones de la Entidad contratante.

Cualquier sustitución de la persona responsable deberá ser previamente comunicada y aceptada expresamente por la Entidad contratante, debiendo la persona sustituta reunir, en su caso, las condiciones de solvencia o experiencia exigidas.

El adjudicatario deberá disponer durante toda la ejecución del contrato de los medios personales y materiales necesarios para atender adecuadamente las prestaciones correspondientes a las dos fases.

5.3 Seguimiento y coordinación

La Entidad podrá ejercer de forma continuada el seguimiento, inspección y control de los trabajos, así como comprobar su correcta ejecución y solicitar las aclaraciones, correcciones o subsanaciones que resulten necesarias.

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

El adjudicatario estará obligado a asistir a las reuniones de seguimiento y coordinación que convoque la Entidad contratante y a facilitar la información necesaria sobre el estado de los trabajos.

Cuando se detecten deficiencias, errores, omisiones o incumplimientos en la documentación entregada, el adjudicatario deberá proceder a su subsanación dentro del plazo que determine la Entidad contratante, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder.

Durante la Fase 2, el adjudicatario prestará asimismo la asistencia técnica y coordinación necesarias con las Administraciones y organismos intervinientes en la tramitación del instrumento urbanístico, dentro del alcance establecido en el presente Pliego.

6 DOCUMENTACIÓN APORTADA POR DONOSTIAKO ETXEGINTZA

La Entidad contratante, para el desarrollo del trabajo, pondrá a disposición del adjudicatario los siguientes documentos:

- **ANEXO I:** Proyecto fin de obra del edificio situado en la calle Berrabehea 5-15 que será objeto del nuevo levante.
- 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 y deberá ser comprobada y contrastada por el adjudicatario en aquello que resulte necesario para la correcta ejecución de los trabajos.

El adjudicatario realizará las visitas, comprobaciones, mediciones, inspecciones y toma de datos que considere necesarias para completar la información disponible y garantizar la suficiencia de los análisis y documentos que integren la Fase 1.

En particular, no podrá entenderse que la documentación facilitada por la Entidad contratante exime al adjudicatario de realizar las comprobaciones necesarias sobre el estado, configuración y condiciones reales del edificio y de la parcela.

Durante la Fase 2, la Entidad contratante facilitará al adjudicatario, en la medida en que obre en su poder, la documentación e información que resulte necesaria para la asistencia técnica durante la tramitación administrativa.

7 CONTENIDO Y DOCUMENTOS QUE SE DEBERÁN PRESENTAR Y EJECUTAR

El adjudicatario deberá entregar al menos la siguiente documentación:

7.1 Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento urbanístico

7.1.1 El estudio de viabilidad

- **Memoria**

  La memoria del estudio de viabilidad deberá recoger y justificar las actuaciones realizadas, los análisis efectuados y las conclusiones obtenidas, incluyendo como mínimo todos los

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

contenidos descritos en el punto 3 de este pliego técnico, para cada una de las materias objeto del estudio, tales como:

- Viabilidad normativa y urbanística.
- Análisis del edificio y alternativas de actuación.
- Valoración de accesibilidad.
- Valoración estructural.
- Valoración de instalaciones.
- Valoración económica.

Como mínimo, deberá incluir una descripción del inmueble y de las condiciones de partida, el análisis de las alternativas, la metodología empleada y el alcance de los trabajos desarrollados, así como el programa residencial, la viabilidad funcional y normativa de la propuesta resultante.

Deberá incluir expresamente el análisis de las afecciones derivadas de la actuación sobre un edificio residencial ocupado, considerando las condiciones necesarias para garantizar la seguridad, accesibilidad, habitabilidad y continuidad de los servicios durante la eventual ejecución de las obras.

Dicha memoria deberá integrar además un apartado de Conclusión global de la viabilidad del levante. El documento concluirá con una valoración global de la viabilidad urbanística, técnica, funcional, estructural, energética y económica de la actuación propuesta e identifique riesgos, limitaciones o condicionantes futuros y confirme la viabilidad técnica del levante o, en su caso, establezca las actuaciones imprescindibles para hacerla viable.

- **Documentación gráfica**

La documentación gráfica deberá permitir la adecuada comprensión y justificación de los análisis y propuestas recogidos en la memoria. Como mínimo, incluirá los planos necesarios para definir el estado actual del edificio, su implantación urbanística y las principales características arquitectónicas, constructivas y funcionales de la nueva propuesta de actuación.

La documentación gráfica deberá incluir, como mínimo, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento.
- Esquemas justificativos del encaje urbanístico.
- Planos del estado actual del edificio: Plantas, alzados y secciones.
- Propuesta de actuación:
  - Plantas de distribución orientativas de los alojamientos dotacionales.
  - Alzados y secciones de la solución propuesta.
  - Esquemas funcionales.
  - Cuadro de superficies.
- Esquemas de mantenimiento de la accesibilidad durante las obras.

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

- Esquemas estructurales del edificio existente.
- Esquemas de refuerzos estructurales propuestos.
- Detalles constructivos conceptuales de las soluciones de levante.
- Esquemas de principio de las instalaciones existentes.
- Esquemas de la nueva solución térmica propuesta.
- Planos de afecciones y reorganización de instalaciones.

7.1.2 Redacción del instrumento urbanístico

Cuando del análisis urbanístico resulte necesario un instrumento de planeamiento u ordenación urbanística para posibilitar la actuación, el adjudicatario redactará el documento urbanístico requerido e incorporará toda la documentación urbanística, técnica, gráfica, ambiental y sectorial necesaria para su correcta tramitación y aprobación, incluyendo, en particular:

- Las determinaciones urbanísticas necesarias para posibilitar la actuación.
- La justificación de su adecuación al planeamiento y normativa aplicables.
- La documentación gráfica y escrita de la ordenación propuesta.
- Las justificaciones relativas al aprovechamiento, estándares dotacionales y restantes determinaciones urbanísticas.
- Los estudios, informes y documentos ambientales o sectoriales exigibles.
- Adaptarse a las determinaciones que, dentro del ámbito de sus competencias, establezca la Entidad contratante durante su redacción.

Cualquier documentación adicional requerida para su correcta tramitación y aprobación

La redacción del instrumento urbanístico forma parte de la Fase 1 y no queda condicionada a la decisión de la Entidad contratante de iniciar posteriormente su tramitación administrativa.

La Fase 1 finalizará con la entrega y conformidad por la Entidad contratante del estudio de viabilidad, del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística y de la documentación asociada.

7.2 Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa

Deberá de preparar todos los informes, escritos de respuesta, documentos modificados, subsanaciones y versiones actualizadas del instrumento urbanístico que resulten necesarias durante la tramitación administrativa hasta su aprobación definitiva.

Las modificaciones o adaptaciones que se realicen durante esta fase deberán mantener la coherencia con el estudio de viabilidad y con la documentación urbanística aprobada en la Fase 1, salvo que las determinaciones administrativas o las circunstancias sobrevenidas exijan su modificación.

8 FORMATO DE LOS DOCUMENTOS A ENTREGAR

Los trabajos se deberán de presentar cumplimentando los siguientes requisitos de diseño y presentación:

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

- **Memoria:**
  - textos en formato Word o compatible
  - cuadros insertados en Excel.
  - Imágenes insertadas comprimidas tamaño documento
  - índices con numeración de páginas e hipervínculos
- **Presupuesto:**
- formato nativo o de autoría y archivo bc3, en base de precios a indicar.
- **Planos:**
  - AutoCAD o compatible, sobre cartografía municipal
  - georefencia ETRS 89
  - referencias externas con ruta relativa
  - con archivos CTB
  - índice de planos

Se entregará ejemplar completo en pdf protegido con marcadores.

9 APROBACIÓN Y CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS ENTREGADOS

La Entidad contratante revisará la documentación entregada por el adjudicatario y podrá formular las observaciones, aclaraciones, correcciones o subsanaciones que considere necesarias para verificar su adecuación a las prescripciones del contrato.

El adjudicatario estará obligado a incorporar las correcciones y aclaraciones que procedan dentro del plazo que establezca la Entidad contratante, siempre que se refieran a las prestaciones objeto del contrato.

La conformidad de la Entidad contratante con la documentación correspondiente a la Fase 1 determinará la finalización de dicha fase, sin perjuicio de las competencias que correspondan a las Administraciones y organismos que deban intervenir, en su caso, en la posterior tramitación administrativa del instrumento urbanístico.

La conformidad de la Entidad contratante no implicará la aprobación administrativa del instrumento urbanístico ni supondrá garantía alguna respecto de las decisiones que posteriormente puedan adoptar las Administraciones u organismos competentes.

En caso de activarse la Fase 2, el adjudicatario deberá analizar los informes, requerimientos, observaciones y demás pronunciamientos que se produzcan durante la tramitación administrativa y, dentro del ámbito de las prestaciones contratadas, elaborar las modificaciones, subsanaciones, aclaraciones y documentos que resulten necesarios para atenderlos.

Cuando las determinaciones de las Administraciones u organismos competentes impliquen modificaciones del instrumento o de la documentación inicialmente redactada, el adjudicatario deberá adaptar dicha documentación en los términos que resulten necesarios para continuar la tramitación, siempre dentro del alcance del contrato.

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

La asistencia técnica de la Fase 2 se desarrollará hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, en los términos establecidos en la carátula y en el presente Pliego.

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

ANEXO I: Proyecto fin de obra del edificio objeto del nuevo levante.

La documentación del presente anexo se incorpora mediante archivo específico e independiente, integrándose a todos los efectos en la documentación del presente pliego de prescripciones técnicas.