



ASUNTO: Informe técnico referido al Proyecto de ejecución para la cubrición de la terraza de la 2ª planta de la residencia Alai-etxe de Donostia

PROMOTOR: Departamento de Políticas Sociales. Diputación Foral de Gipuzkoa.

0. ANTECEDENTES:

En julio de 2018 el Departamento de Políticas Sociales encargó la redacción del proyecto de ejecución para la cubrición de la terraza de la 2ª planta de la residencia Alai-etxe a Antero-Fernandez arquitectos S.L.P.

El proyecto de ejecución que ahora se analiza, de fecha diciembre de 2018, responde a dicho encargo.

1. RESUMEN DE LA ACTUACIÓN PREVISTA:

El objeto de este proyecto consiste en la cubrición y cierre de la terraza ubicada en la planta segunda del Bloque Sur para añadir su superficie a los dormitorios y al aseo geriátrico que tienen fachada a ella. Con esta actuación se pretende obtener un aumento de plazas de 60 a 65 y también mejorar las condiciones de confort térmico de dichos dormitorios.

Así mismo, también se proyecta la colocación de albardillas en la coronación de los petos del frente de ventanas tanto en planta primera como en planta segunda.

A consecuencia de las obras, los locales que dan fachada a la terraza pasan a tener las siguientes superficies útiles:

<u>LOCAL</u>	<u>SUPERFICIE (m²)</u>
Dormitorio 203	16,18
Dormitorio 204	16,31
Dormitorio 205	16,70
Dormitorio 206	15,56
Dormitorio 207	16,76
Aseo geriátrico	15,10
Dormitorio 208	15,94
Dormitorio 209	16,33
Dormitorio 210	16,27
TOTAL	145,15

El incremento de superficie útil es respecto al estado actual es de 52,71 m².

La nueva fachada proyectada es de características similares a la de los cuerpos de las esquinas en cuanto a su acabado y tamaño de los huecos. La cubierta se integra también con la existente en el edificio.

El presupuesto total de las obras (IVA incluido), asciende a 280.178,73 euros.

El plazo de ejecución que se estima es de 26 semanas (6,5 meses).



2. ANÁLISIS DEL PROYECTO:

Analizado el presente proyecto de ejecución, cabe señalar que el mismo se ajusta de forma satisfactoria a las directrices y soluciones técnicas generales establecidas por la Sección de Inversiones e Iniciativa Social del Departamento de Políticas Sociales a lo largo del proceso de seguimiento llevado a cabo durante su redacción.

Documentalmente, el proyecto se considera completo, siendo su grado de desarrollo suficiente para acometer las obras en él previstas. En concreto, el proyecto consta de los siguientes documentos:

- **DOC 1. Memoria y anejos:**

Se detallan los aspectos referidos a antecedentes, ámbito de actuación y programa de necesidades, solución adoptada, así como un apartado del cumplimiento de la normativa de aplicación: normativa urbanística y el Decreto 41/1998 de Servicios Sociales Residenciales para la tercera edad.

Así mismo, justifica el cumplimiento de la distinta normativa de aplicación:

- Normativa de accesibilidad (Decreto 68/2000 de accesibilidad)
- CTE:
 - SEGURIDAD ESTRUCTURAL. SE
 - AHORRO DE ENERGÍA. HE
 - PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO. HR
 - SALUBRIDAD - HS
 - SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO – SI
 - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD - SUA

Adjunta los siguientes anejos justificativos:

- Anejo 1: Fichas de estructura
 - Anejo 2: Cálculos CE3X
 - Anejo 3: Cumplimiento del RITE
 - Anejo 4: Cálculos de calefacción
 - Anejo 5: Cálculos de las condensaciones
- **DOC 2. Documentación gráfica:** Se adjuntan 16 planos en los que además de la situación y emplazamiento del proyecto quedan indicados tanto el estado actual a reformar como el estado reformado proyectado en planta, alzados y secciones. Asimismo se adjuntan los detalles constructivos, planos de estructura, de instalaciones afectadas, y de carpintería necesarios para la definición del proyecto.

PLANOS	
A01	Situación
A02	Estado actual. Plantas
A03	Estado actual. Plantas segunda y cubierta
A04	Estado actual. Alzado sur y secciones
B01	Reforma. Plantas
B02	Reforma. Alzado sur y secciones
C01	Reforma. Cotas, acabados y techos



D01	Sección 1-1
D02	Secciones 2-2 / 7-7
E01	Estructura. Planta, alzado y sección
E02	Estructura. Detalles 1
E03	Estructura. Detalles 2
I01	Instalaciones. Electricidad, megafonía y calefacción
K01	Carpintería. VE01
SS01	Seguridad y salud. Implantación
SS02	Seguridad y salud. Alzado y secciones de protección perimetral

- **DOC 3. Presupuesto y mediciones:** Presenta el estado de mediciones y los precios unitarios y descompuestos. El presupuesto total de las obras (IVA incluido), asciende a 280.178,73 euros, según el desglose siguiente. En cuanto a la relación del coste previsto de las obras por la superficie útil del ámbito de actuación (P.E.M. = 1.930,27 €/m²) se enmarca dentro de los parámetros habituales en otras obras similares llevadas a cabo por el Departamento de Políticas Sociales en los últimos años, lo que de alguna forma garantiza la ejecución del contrato de obras en términos de viabilidad económica.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulo Resumen Importe

1 NOTAS PREVIAS.....	0,00
2 DESMONTAJES Y DEMOLICIONES.....	7.351,53
3 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	726,04
4 ESTRUCTURA.....	25.758,07
5 CUBIERTA.....	35.054,94
6 ALBAÑILERÍA.....	22.504,83
7 REVESTIMIENTOS VERTICALES.....	13.243,14
8 SOLADOS.....	7.414,12
9 TECHOS.....	10.134,73
10 CARPINTERÍA EXTERIOR.....	24.158,78
11 METALISTERÍA Y HERRERÍA.....	17.606,14
12 SANEAMIENTO.....	725,95
13 ELECTRICIDAD.....	12.175,75
14 CALEFACCIÓN.....	3.103,74
15 MEGAFONÍA Y LLAMADAS.....	481,60
16 VARIOS.....	9.575,51

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 190.014,87

13,00 % Gastos generales..... 24.701,93

6,00 % Beneficio industrial..... 11.400,89

SUMA DE G.G. y B.I. 36.102,82

CONTROL DE CALIDAD.....1.741,34

SEGURIDAD Y SALUD.....3.693,64

SUMA C.C. y S.S. 5.434,98

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 231.552,67

21,00% I.V.A.....48.626,06

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (IVA incl.) 280.178,73

- **DOC 4. Estudio de Seguridad y Salud**
- **DOC 5. Plan de Control de Calidad**



- **DOC 6. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**
- **DOC 7. Pliego de Condiciones**

3. CONCLUSIONES:

Supervisada la documentación aportada, se constata que el proyecto de ejecución evaluado se ajusta en sus contenidos y desarrollos, a lo señalado tanto en el documento de las condiciones técnicas generales que rige el contrato como en la vigente legislación en materia de contratación pública, por lo que procede, en su caso, continuar su tramitación.

Donostia, 4 de febrero de 2019

Arquitecta técnica
Sección de Inversiones e iniciativa social
Departamento de Políticas Sociales

Nerea Astibia Makatzaga