

**PLIEGO TÉCNICO DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO  
PARA LA SELECCIÓN DE LA PROPUESTA PARA**

**REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS FUTURAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE  
ALOKABIDE (GIPUZKOA) EN DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN.**

## INDICE

1. ANTECEDENTES .....	3
2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	3
3. ESTADO ACTUAL .....	5
4. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO.....	6
5. PROPIEDAD Y SUPERFICIES.....	6
6. ACCESOS.....	7
7. GEOMETRÍA Y USO.....	7
8. CONFIGURACIÓN Y USO TRAS LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ITURRITXO.....	8
9. OBJETO Y TIPO .....	8
10. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	9
11. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA.....	13
13. PLAZOS.....	31
14. DOCUMENTACIÓN APORTADA.....	32
15. ACEPTACIÓN DE BASES.....	32

## 1. ANTECEDENTES

En junio de 2018 el estudio de arquitectura Queralt recibe por parte del Gobierno Vasco, a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, el encargo de realizar el proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio “Iturritxo”, sito en el nº 163 de Antigua Calzada de Ategorrieta en Donostia, Gipuzkoa, con el objetivo de optimizar el rendimiento energético de la envolvente e instalaciones y conseguir la calificación A en un edificio de consumo casi nulo rehabilitado con materiales naturales y técnicas constructivas sostenibles.

En Julio de 2018 se presenta un primer documento a modo de avance del proyecto de ejecución, llamado “BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN” en el cual se recogen todas las actuaciones a ejecutar e incluye una memoria presupuestaria detallada.

Tomando como base el “BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN” se encarga y desarrolla un ESTUDIO ENERGÉTICO, destinado a profundizar en las medidas, materiales, soluciones constructivas y casuística para el edificio “Iturritxo”, llegando a la definición final de las soluciones energéticas y de sostenibilidad definitivas.

Paralelamente, dado que la mayor parte de las viviendas son propiedad de Gobierno Vasco y gestionadas por Alokabide, desde el seno de ésta última, se plantea trasladar sus actuales oficinas al edificio “Iturritxo” con la voluntad de hacer de éste, y su rehabilitación, su sede administrativa. Así mismo, se dispone de la parcela colindante, propiedad del Gobierno Vasco, con edificabilidad propia para introducir la posibilidad de ampliación del espacio disponible en el propio edificio “Iturritxo”.

En julio de 2019 Queralt realiza un estudio de viabilidad para estudiar las posibilidades que tanto el edificio “Iturritxo” como la parcela colindante brindan para alojar sus nuevas oficinas de atención al cliente. Con este estudio, ALOKABIDE realiza unos planos de anteproyecto que servirán de base para el servicio de la presente licitación.

## 2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se atienden las Normas Urbanísticas para el Ámbito Urbanístico de Uliá Barren (AU.02) del PGOU de Donostia-San Sebastián, al que pertenece tanto el edificio “Iturritxo” como la parcela colindante. De ese documento se extrae el siguiente cuadro resumen de los parámetros urbanísticos del edificio y de la parcela colindante objetos de estudio:

### a) Parcela correspondiente al edificio “Iturritxo” (Bloque de viviendas).

El edificio “Iturritxo”, sito en Calzada Vieja de Ategorrieta nº 163, Ref. Catastral: 8497234, se encuentra en suelo urbano consolidado, en una zona global tipo A.40, residencial de bajo desarrollo, aunque pormenorizadamente se define como tipo a.30, residencial de edificación abierta. Las construcciones edificadas en la parcela se consolidan en sus actuales condiciones.

Las características más reseñables de la parcela son las siguientes:

- Se admite la altura de la edificación existente.
- Se admite el retranqueo o separación a linderos respecto del vial (criterio general 5 m).
- Condiciones de parcelación: frente mínimo 18 m y separación del eje del vial, el actual.
- Edificabilidad sobre rasante existente consolidada.
- Altura del edificio consolidada.

Tabla de superficies en el estado actual del edificio (fuente: Proyecto Básico de Rehabilitación del Edificio “Iturritxo”):

Usos actuales	Sup. útil aprox. (m2)	Sup. construida aprox. (m2)
PB bar-restaurante (dentro del perímetro)	185	232,21
PB bar-restaurante (anexo trasero)	45	50,50
PB portal viviendas (dentro del perímetro)	15	23
PB almacén bicicletas (anexo lateral)	19	21,50
P1 viviendas	196	255,21
P2 viviendas	196	255,21
P3 viviendas	196	255,21
P4 viviendas	196	255,21
BC trasteros	130	147

### b) Parcela colindante.

La parcela colindante al edificio “Iturritxo” no edificada, Ref. Catastral: 8497354, se encuentra en suelo urbano, en una zona global tipo A.40, residencial de bajo desarrollo, y pormenorizadamente se define como tipo a.40.2, residencial de bajo desarrollo. Las características más reseñables de la parcela son las siguientes:

- Edificabilidad sobre rasante: 0,40 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p).
- Edificabilidad bajo rasante: 0,40 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p).
- Perfil: III (3 plantas sobre rasante).
- Altura: 11 m.

- Retiro a vial público: 3 m.
- Separación de la alineación de parcela al eje del vial: 6 m.

### **3. ESTADO ACTUAL.**

#### **3.1. DATOS CATASTRALES.**

##### **3.1.1. EDIFICIO "ITURRITXO". (Bloque de viviendas).**

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Zona: 146 Calle/Vía: ATEGORRIETA CALZADA VIEJA Ref. Catastral: 8497234 Portal: 163

Superficie Parcela: 487,00 m2

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m <sup>2</sup> )
5165565 U	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	306,00
5165566 F	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	26,00
5165597 Q	-	01	DD	VIVIENDA	69,40
5165600 F	-	01	DI	VIVIENDA	38,50
5165567 N	-	01	IZ	VIVIENDA	75,00
5165570 E	-	02	DR	VIVIENDA	75,00
5165569 G	-	02	ID	VIVIENDA	41,00
5165571 M	-	02	II	VIVIENDA	72,00
5165572 U	-	03	DR	VIVIENDA	116,00
5165573 F	-	03	IZ	VIVIENDA	116,00
5165575 V	-	04	DD	VIVIENDA	75,00
5165574 N	-	04	DI	VIVIENDA	41,00
5165604 X	-	04	ID	VIVIENDA	41,00
5165605 W	-	04	II	VIVIENDA	75,00
5165614 P	-	05	CN	TRASTERO	5,00
5165607 P	-	05	1D	TRASTERO	5,00
5165608 A	-	05	1I	TRASTERO	5,00
5165611 X	-	05	2D	TRASTERO	5,00
5165609 Y	-	05	2I	TRASTERO	5,00
5165610 G	-	05	3I	TRASTERO	5,00
5165612 W	-	05	3I	TRASTERO	5,00
5165613 H	-	05	4D	TRASTERO	5,00
5165606 H	-	05	4I	TRASTERO	5,00

Respecto a los datos de catastro, cabe puntualizar que la superficie adjudicada a la finca 5165565 U, (360 m2 de local comercial), son m<sup>2</sup> construidos, y comprende toda la planta baja del edificio "Iturritxo", es decir, el portal y el anejo trasero se encuentran incluidos en dicha superficie. La finca 5165566 F o anejo trasero lateral, por su parte, cuyo uso actual es cuarto de bicis, se ve escindido del resto de la planta baja.

##### **3.1.2. PARCELA COLINDANTE AL EDIFICIO "ITURRITXO".**

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

Zona: 146 Calle/Vía: ATEGORRIETA CALZADA VIEJA Ref. Catastral: 8497354 Portal: 906

Superficie Parcela: 479,00 m2.

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m <sup>2</sup> )
6119454 V	-	-	-	SOLAR	479,00

#### 4. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO.

El edificio "Iturritxo", con Ref. Catastral 8497234, se ubica en el número 163 de la Antigua Calzada de Ategorrieta, en el extremo Este de la ciudad que conecta con el colindante municipio de Pasaia. La orientación de la parcela y del edificio es Noreste-Suroeste. Es un edificio exento, sin edificaciones colindantes ni medianeras, en la parte baja de la falda del monte Ulia.

El edificio "Iturritxo, linda al oeste con un solar vacío y sin edificar, cuya Ref. Catastral es 8497354, utilizado como lugar de aparcamiento.

#### 5. PROPIEDAD Y SUPERFICIES.

El edificio "Iturritxo" se organiza según el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES		
ESPACIO		SUP. ÚTIL
Local		182.50 m <sup>2</sup>
Anejo trasero		51 m <sup>2</sup>
Cuarto de bicis		22 m <sup>2</sup>
Portal		20 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	PROPIEDAD	SUP. ÚTIL
1º I	Gobierno Vasco	97 m <sup>2</sup>
1º DI	Particular	50 m <sup>2</sup>
1º DD	Particular	48 m <sup>2</sup>
2º ID	Gobierno Vasco	45 m <sup>2</sup>
2º II	Gobierno Vasco	52 m <sup>2</sup>
2º D	Gobierno Vasco	99 m <sup>2</sup>
3º I	Gobierno Vasco	99 m <sup>2</sup>
3º D	Gobierno Vasco	99 m <sup>2</sup>
4º ID	Particular	45 m <sup>2</sup>
4º II	Particular	53 m <sup>2</sup>
4º DI	Gobierno Vasco	46 m <sup>2</sup>
4º DD	Gobierno Vasco	54 m <sup>2</sup>

La parcela colindante al edificio "Iturritxo" se organiza según el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES		
ESPACIO	PROPIEDAD	SUP. ÚTIL
Solar vacío	Gobierno Vasco	479 m <sup>2</sup>

## 6. ACCESOS.

En la parcela "Iturritxo", la cota de contacto del edificio con el suelo varía entre +15,73 m a +15,78 m en el frente del edificio, por debajo de la cota tanto de la Calzada Antigua de Ategorrieta (+15,93 m) como de la Avenida de Ategorrieta (+17,25 m). La cota de contacto con el suelo varía a lo largo del perímetro del edificio quedando el acceso al portal a +15,96 m, salvado por una rampa. Todo ello hace que el acceso y las inmediaciones del edificio Iturritxo no sea directo y resulte dificultoso desde el punto de vista de la accesibilidad.

El acceso desde el este (rotonda de la Avenida de Ategorrieta) se produce a través de unas escaleras que descienden al viandante hasta la esquina sureste de la acera perimetral desde donde ya es posible alcanzar el portal mediante una rampa.

El acceso desde el oeste (Antigua Calzada de Ategorrieta) se produce, necesariamente, a través de un estrecho paso con una pendiente moderada que desemboca en la terraza del local de planta baja en fachada sur. Dicho paso pertenece al solar colindante propiedad del Gobierno Vasco.

El acceso actual al local de planta baja se produce en la fachada Sur, mientras que para acceder al portal de las viviendas de las plantas superiores hay que rodear el edificio lateralmente hasta la calleja en la fachada Este, paralela al límite con la parcela Ortazar.

La parcela colindante se encuentra abierta y en contacto con la Antigua Calzada de Ategorrieta y a su mismo nivel en su cara sur. Las cotas que presenta en el límite con la vía pública son las de ésta, variando entre los +15,34 m y los +15,94 m y aumentando a medida que se aproxima al edificio "Iturritxo". Las cotas más altas, sin embargo, se dan en la cara norte, donde a lo largo de su perímetro existen cotas en torno a los +16,20 m.

## 7. GEOMETRÍA Y USO.

La parcela "Iturritxo" ocupa una superficie de 487 m<sup>2</sup>, de los cuales 255 m<sup>2</sup> corresponden a la planta del edificio, más los dos anejos traseros de 51,40 m<sup>2</sup> uno y de 22,00 m<sup>2</sup> el otro.

El edificio original, de planta rectangular, con perfil B+IV, se desarrolla en planta baja, cuatro plantas altas y bajo cubierta, con cubierta a cuatro aguas.

En la planta baja se ubica el local comercial y sus anexos, destinado durante años a albergar el bar-restaurant "Iturritxo", además del portal, el anejo trasero conectado con el local comercial, y el anejo lateral (junto al portal) destinado a cuarto de bicis. Ambos anejos se encuentran

“disconformes con el planeamiento” por lo que no pueden ser rehabilitados ni reformados para su uso, únicamente se permiten labores de mantenimiento.

Las cuatro plantas altas quedan destinadas actualmente a vivienda y la planta bajo-cubierta a trasteros. El acceso a cada planta se produce a través del núcleo de comunicaciones interior, ubicado en el centro de la planta de geometría más o menos cuadrada y con dimensiones aproximadas de 4,25 x 3,10 m.

La parcela colindante ocupa una superficie de 479 m<sup>2</sup>, con una geometría rectangular. Se encuentra vacía, sin edificación ni urbanización alguna. En la actualidad de utiliza como aparcamiento al aire libre.

## **8. CONFIGURACIÓN Y USO TRAS LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ITURRITXO.**

Tras su rehabilitación, el edificio “Iturritxo” quedará de la siguiente manera:

El local de planta baja quedará completamente diáfano, con su estructura rehabilitada y con las acometidas de instalaciones nuevas preparadas. Se confinará un cuarto en la esquina NO para albergar las máquinas del nuevo sistema de aerotermia de las viviendas, con espacio suficiente para su ampliación o adaptación de las futuras oficinas de Alokabide. Los techos se aislarán acústicamente y los huecos de fachada quedarán tapiados.

Las plantas altas conservarán las viviendas con la misma configuración actual.

En el solar de la parcela colindante se realizará un drenaje en el lado limítrofe con el edificio que no modificará su configuración ni uso, es decir, seguirá en las mismas condiciones actuales como aparcamiento.

## **9. OBJETO Y TIPO.**

El objeto del presente concurso es la selección de la propuesta para la redacción del Proyecto Básico, el Proyecto de Ejecución y la Dirección Facultativa para la construcción de las futuras oficinas de atención al cliente de ALOKABIDE (Gipuzkoa) en Donostia / San Sebastián, que obtenga mayor valoración por los miembros del Jurado y en base a ella contratar la prestación de los servicios de redacción de proyectos básico y de ejecución y, en su caso, dirección facultativa de las obras correspondientes.

Ello se articula mediante la contratación de la redacción de un Proyecto Completo al ganador/a del concurso y la Dirección Facultativa de las obras:

- Redacción de proyecto básico, según lo dispuesto en el apartado 11.1 de este pliego.
- Redacción de proyecto de ejecución, en el que se incluirán los proyectos anexos o complementarios que sean necesarios, según lo dispuesto en el apartado 11.2 de este pliego.
- Dirección Facultativa de las obras, incluida la coordinación de seguridad y salud y la dirección de infraestructuras de telecomunicaciones, según lo dispuesto en el apartado 11.4 de este pliego.

La licitación se realizará mediante un concurso de proyectos con intervención de jurado y la ulterior adjudicación del contrato de servicios se realizará mediante procedimiento negociado sin publicidad.

## **10. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

El objeto del presente pliego es definir las prescripciones técnicas del concurso de ideas para la redacción de un Proyecto y Dirección Facultativa que contemple una solución arquitectónica que resuelva la necesidad de acoger la sede de las oficinas territoriales de ALOKABIDE en Donostia / San Sebastián.

La propuesta arquitectónica debe respetar las preexistencias del emplazamiento. Entre otras, considerará el Proyecto de Ejecución de Rehabilitación realizado para el edificio de viviendas de la parcela colindante. Sin embargo, si así lo considera el concursante, el acabado de planta baja del edificio de viviendas puede ser modificado con el fin de armonizar el conjunto.

La superficie a ocupar priorizará la colmatación de la edificabilidad en la parcela colindante al edificio de viviendas, y también integrará el local de planta baja del edificio de viviendas y las dos viviendas del primer piso propiedad del Gobierno Vasco. La propuesta podrá incluir la edificabilidad del anejo trasero en caso de derribo del mismo (52m<sup>2</sup>) añadiéndola a la parcela anexa.

Los Criterios de Diseño y estimaciones de Necesidades, que se indican seguidamente tienen por objeto definir a los licitadores, el horizonte de necesidades y de preferencias que ALOKABIDE tiene con respecto a la que será su futura delegación en Gipuzkoa; en este sentido debe entenderse que algunas de ellas pueden y deben ser objeto de reconsideración por parte del equipo adjudicatario con el fin de optimizar el funcionamiento de la propuesta, pudiendo, por tanto, en el proceso de redacción del proyecto, proponerse soluciones alternativas a las que se refieren seguidamente.

El programa de necesidades sobre el que se plantea el presente concurso es el que resuelve el anteproyecto redactado por ALOKABIDE con este fin, cuyos planos sirven de documento base para este concurso. Como mínimo el diseño debe integrar los siguientes espacios,

ESPACIO	m <sup>2</sup>	Observaciones
Recepción	50 m <sup>2</sup>	1 recepción para 1 trabajador/a (más un puesto libre para formaciones, guarda si lo hubiera, algún asunto punta, etc.). La recepción se situará en la entrada principal de las oficinas, y tendrá una zona de espera suficiente
Oficinas atención al cliente (OAC)	9 m <sup>2</sup> c/u	Los despachos de atención, también denominados “boxes”, tienen unas condiciones especiales: deben de poder tener contacto visual con la recepción y entre ellos, sus paredes deben de ser transparentes para poder asistir al trabajador en caso de peligro y deben de tener una vía de escape del trabajador, bien mediante dos puertas o bien mediante su distribución interior.
Zona de trabajo Alokabide	17 puestos	La zona de trabajo debe ser un espacio diáfano con mesas agrupadas bien de a dos o bien de a cuatro.
Zona de trabajo Visesa	4 puestos	
Sala polivalente	60 m <sup>2</sup>	Incluye una zona de conferencias con 30 sillas con palas y otra zona con mesas para firmas o reuniones agrupando mesas.
Aseos	Dos zonas de aseos: Interna: 15 m <sup>2</sup> y Externa: 30 m <sup>2</sup>	Es necesario contemplar aseos accesibles. 1 atención al público cerca de recepción y 1 interna. Pueden situarse las dos zonas de aseos juntas para aprovechar instalaciones.
Sala de reuniones	15 m <sup>2</sup>	
Comedor	1 comedor 30 m <sup>2</sup> (6 comensales): 2 micros, 1 frigo y 1 lavavajillas.	
Archivo	35 m <sup>2</sup>	Medidas de accesos según LOPD.
Almacén / reciclaje	12 m <sup>2</sup>	
Servidores	5 m <sup>2</sup>	
Limpieza	4 m <sup>2</sup>	
Parking	5 plazas	3 plazas para vehículos de empresa y 2 para particulares (necesarios puntos de recarga de vehículos eléctricos). Incluir también parking de bicicletas.

## Criterios de Diseño:

### A) Consideraciones Generales para las Oficinas:

Los principales objetivos a los que la propuesta debe dar respuesta son los siguientes:

- a. Calidad de los Espacios de Trabajo (superficie de trabajo, iluminación, ventilación, relación entre áreas, ausencia de ruido, áreas de servicio, almacén y descanso, archivo, etc.)
- b. Flexibilidad en la re-ubicación futura de áreas y puestos de trabajo y en la integración de futuros equipos e instalaciones.
- c. Calidad Arquitectónica y Estética de la Idea Propuesta.
- d. Buena Relación de la Calidad con su Coste y Plazos de Ejecución.
- e. Sensibilidad por los Valores Medio Ambientales y de Sostenibilidad (aprovechamiento energético y materiales respetuosos con el medio).
- f. Máximo aprovechamiento de los recursos del edificio, y los usos dispuestos.
- g. Criterios de ergonomía, durabilidad e integración electrificación en el mobiliario seleccionado.

### B) Otras cuestiones y consideraciones de todo tipo:

- a. Los puestos de trabajo dentro de las zonas abiertas deben organizarse por áreas.
- b. En estas zonas de trabajo abiertas es de gran importancia el control del nivel de ruido, por lo que se debieran emplear materiales (techos, suelos, paredes...) de buena absorción acústica
- c. Los despachos y salas de reuniones deberán cerrarse con mamparas de gran aislamiento acústico, creando barreras acústicas en los falsos techos y suelos.
- d. La flexibilidad en las distribuciones y equipos debe ser tal que permita el cambio, con el mayor alcance posible, de puestos de trabajo de manera directa y de despachos con la menor obra posible; en este sentido debieran llevarse las dependencias y equipos "inamovibles" a zonas perimetrales de forma que pueda acometerse cualquier tipo de cambio y/o ampliación dentro de cada sociedad o en el conjunto de las mismas
- e. En la totalidad de puestos de trabajo, así como en todas las salas de reuniones, de descanso, reprografía, etc. se dispondrán, al menos, 4 tomas de corriente, 1 toma de teléfono y 1 toma de ordenador (red)
- f. Los revestimientos (suelos, paredes y techos) y en su caso, carpinterías debieran ser de fácil reposición, registro y limpieza.
- g. Se debieran estudiar posibilidades de ventilación natural (cruzada) en la mayor parte de las zonas de trabajo, de tal forma que el aire acondicionado sea un sistema complementario y no único, de refrigeración y renovación de aire. El

objetivo, en última instancia, debiera ser que, jugando con la ventilación y orientaciones, no fuera necesario el aire acondicionado en verano.

h. Se debe considerar la seguridad ante intrusismo y de protección contra incendios.

i. Se debe garantizar el cumplimiento del CTE CB SUA y D68-2000.

j. Se debe garantizar el cumplimiento de la Ordenanza de eficiencia energética y calidad ambiental de los edificios del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.

k. En todo caso se deben estudiar (mediante la orientación y los revestimientos) situaciones de posibles deslumbramientos, contrastes de luz excesivos, reflexiones y el adecuado nivel de iluminación de cada zona y puesto de trabajo.

l. Tener en consideración los principios más avanzados en cuestiones de iluminación (natural y artificial), ventilación (natural y artificial), ergonomía y equipamiento de este tipo de espacios (oficinas).

m. Estudiar la inclusión de elementos vegetales en los espacios de trabajo.

n. Se debiera prever la distribución de redes (electricidad, telefonía, ordenadores, etc.) desde las premisas de versatilidad, ampliación y adaptación a futuros cambios de equipos y sistemas.

o. Se debe estudiar, con el máximo rigor posible, la puesta a tierra de la totalidad de equipos y del conjunto del local. Igualmente se debieran estudiar las afecciones electromagnéticas del propio local y de las nuevas redes que se instalen. Esto también debiera considerarse a la hora de elegir el material de los revestimientos (suelos especialmente), a fin de evitar, en lo posible, la electricidad estática.

p. Se debiera prever y estudiar la ubicación de roperos, por áreas y/o por puesto de trabajo.

q. Se debe estudiar y diseñar la imagen exterior y de acceso principal a nuestras oficinas, de forma que sea capaz de transmitir la idea de la empresa (su actividad, su objetivo, su trabajo, su filosofía (clara, abierta, dinámica, honesta, de calidad, etc.))

r. Sistema de control de Accesos compatible con instalación en resto oficinas y conexas a Central (Dorlet).

s. Controlar lo relativo a los olores en zonas de descanso para evitar los mismos con sistemas fiables y prácticos de ventilación.

t. Estudio en zona de archivos de cargas de fuego.

u. La propuesta procurará colmatar la edificabilidad o acercarse lo máximo posible sobre rasante y bajo rasante. La propuesta podrá incluir la edificabilidad del anejo trasero en caso de derribo del mismo (52m<sup>2</sup>).

## 11. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA.

Una vez adjudicada la redacción del Proyecto, ALOKABIDE podrá solicitar la modificación parcial de la solución arquitectónica o la pormenorización de la solución arquitectónica presentada en la licitación. Para ello, podrá solicitar la entrega de cuantas modificaciones sean necesarias, hasta alcanzar una definición de la solución deseada. Una vez consensuada la solución arquitectónica entre ALOKABIDE y la adjudicataria, se redactará un PROYECTO BÁSICO, con el objeto de obtención de licencia urbanística. Asimismo se redactará un PROYECTO DE EJECUCION, acorde con el Proyecto Básico.

El proyecto justificará técnicamente las soluciones que se proponen, según las especificaciones de la normativa aplicable.

Mientras se redacta el proyecto, el equipo adjudicatario debe contrastar las soluciones propuestas con el Departamento Técnico de ALOKABIDE en un marco metodológico a convenir.

### 11.1 PROYECTO BÁSICO.

Una vez consensuada la solución arquitectónica entre ALOKABIDE y adjudicataria, se redactará el Proyecto Básico con el objeto de obtención de licencia urbanística.

El Proyecto Básico es la fase en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, con el objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto. Su contenido debe ser suficiente para solicitar la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

No contendrá documentos específicos del Proyecto de Ejecución, excepto en el caso de instalaciones cuya definición sea necesaria para definir o proyectar la distribución de plantas, u obtener autorizaciones administrativas o concesión de licencia.

El Proyecto Básico constará de:

#### - MEMORIA.

Con los siguientes apartados.

MG. Datos generales.

MG 1 Identificación y Objeto del proyecto.

- Objeto del trabajo.
- Indicación de si el encargo comprende exclusivamente el proyecto básico o lo es en misión completa (proyecto básico y de ejecución y dirección de obra).

#### MG 2 Agentes del proyecto.

- Promotor.
- Persona/s con titulación en Arquitectura autora/s del proyecto, con nombre/s y número/s de colegiación.
- Otras personas técnicas intervinientes en su caso.

#### MG 3 Relación de documentos complementarios y proyectos parciales con identificación de las personas técnicas redactoras distintas de la persona proyectista

### MD. Memoria descriptiva.

#### MD 1 Información previa: antecedentes y condicionantes de partida.

- Datos de emplazamiento (nombre de la calle, plaza, etc. o en su defecto datos de identificación de la parcela y localidad en que se encuentra con identificación urbanística del solar o terreno) y referencia catastral.
- Datos del solar:
  - Descripción (forma, linderos, superficie, orientación, altimetría, alineaciones y otras características).
  - Servidumbres en su caso.
  - Servicios urbanos existentes y redes de otros servicios.
  - Características del entorno. Paisaje urbano o natural.
  - Características medioambientales.
- Datos de la edificación existente con descripción del estado actual y de conservación, tanto de los aspectos formales y constructivos como de las instalaciones.
- Planeamiento urbanístico de aplicación:
  - Planeamiento General vigente y de desarrollo en su caso.
  - Calificación, clasificación del suelo y admisión del uso por su régimen específico.
  - Ordenanzas (con referencia a parámetros de aplicación: edificabilidad, altura, ocupación, retranqueos y forma). Catalogación en su caso.
- Programa de necesidades: Descripción del programa que ha servido de base para la redacción del proyecto según lo contratado.

#### MD 2 Descripción del proyecto.

##### MD 2.1 Descripción general del proyecto y de los espacios exteriores adscritos.

- Descripción del modelo de edificio adoptado y de las características generales de la obra: descripción y relación de usos previstos para el edificio o las partes

del mismo y de los locales que lo integran; descripción de espacios exteriores; previsión de los sistemas constructivos de forma genérica y exposición de datos económicos significativos si los hubiere.

MD 2.2 Descripción del edificio. Programa funcional. Descripción general de los sistemas.

- Descripción de las circunstancias o parámetros que determinan la elección de los sistemas:

- Estructural
- Compartimentación
- Fachadas
- Acabados
- Acondicionamiento ambiental y de servicios.

MD 2.3 Relación de superficies y otros parámetros

- Cuadros de superficies por usos y totales:

- Útiles
- Construidas
- Computables a efectos urbanísticos

- Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos del modelo adoptado:

- Altura de la edificación (nº plantas)
- Retranqueos o separación a linderos
- % de ocupación
- Edificabilidad
- Alturas (altura de pisos, libres de pisos, cornisa, etc.)
- Cuerpos volados
- Patios

- Incidencia de las exigencias de protección contra incendios en el diseño del edificio (sectorización, recorridos de evacuación, escaleras, puertas, etc).

MD 3 Prestaciones del edificio: requisitos a cumplimentar en función de las características del edificio

- Declaración de que el edificio se proyecta de forma que (cumpliendo con las exigencias básicas del CTE) sus prestaciones previstas serán las siguientes:

MD 3.1 Utilización. Condiciones funcionales relativas al uso del edificio.

MD 3.2 Seguridad estructural.

- Tendrá un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

MD 3.3 Seguridad en caso de incendios.

- Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

MD 3.4 Seguridad de utilización y accesibilidad.

- Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto del edificio como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

MD 3.5 Salubridad.

- Reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

MD 3.6 Protección frente al ruido.

- Limitará dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

MD 3.7 Ahorro de energía. Limitación de la demanda energética.

- Reducirá a límites sostenibles el consumo de energía, propiciando que parte del consumo de esta energía proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

MD 3.8 Otros requisitos del edificio.

- Se hará indicación expresa de las prestaciones acordadas entre el promotor y la persona con titulación en Arquitectura, si las hubiere, que superen los umbrales establecidos en el CTE.
- Indicación de las limitaciones de uso que se establecen, tanto para el conjunto del edificio, como para cada una de sus dependencias e instalaciones. Todo ello en función de: Las sobrecargas previstas o que se puedan prever en el proyecto, eliminación de riesgos derivados por la realización de determinadas actividades, máxima ocupación del edificio o de determinadas dependencias del mismo de acuerdo con las condiciones establecidas por el DB SI, cualquier otra que aconseje limitar el uso.

MC. Memoria constructiva.

MC 1 Sustentación del edificio.

- Justificación de las características y parámetros del suelo a considerar para el cálculo, en su momento, de la cimentación.

El estudio geotécnico es opcional como documento completo y finalista. Si en fase de P. Básico existiera el “Estudio geotécnico” (como documento completo y finalista) podrá aportarse en justificación de la tipología de cimentación planteada y de excavación a realizar.

MN Normativa aplicable (Cumplimiento CTE y otras normas).

- Mención expresa del cumplimiento de la normativa técnica aplicable.
- Se justificará 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.

## **-II. PLANOS. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

A escala y acotados.

DG In índice de la documentación gráfica.

DG U Definición urbanística y de implantación.

- Plano de situación con indicación de norte geográfico: referido a planeamiento vigente, referenciado a punto localizado.
- Plano de emplazamiento de parcela: con referencia a planeamiento vigente y justificación urbanística (alineaciones, retranqueos, linderos, servidumbres y otros condicionantes, en su caso).
- Plano de 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; Grado de protección, en su caso.
- Plano de urbanización: red viaria, situación de acometidas a las redes municipales, etc.

DG A Definición arquitectónica del edificio

- En obras de rehabilitación, o reforma Planos de estado actual del edificio, incluyendo situación del local dentro del edificio en su caso: a escala mínima 1:100 y acotados.
- Plantas generales de distribución y cubiertas con indicación de que el edificio puede tener una solución estructural razonable; señalando uso; distribución de aparatos sanitarios y equipos de baño y cocina; con indicación de cotas generales y superficies construidas y totales; escala mínima 1/100.
- En el caso de viviendas con protección pública: plantas de amueblamiento con sentido de giro de las puertas; y en la de

cubiertas indicación de las pendientes, puntos de recogida de aguas pluviales, lucernarios, chimeneas de ventilación, shunts y vuelos.

- Alzados de cada fachada: acotando alturas totales; escala mínima 1/100.
- Secciones longitudinal y transversal: una por el núcleo de comunicaciones verticales; otra perpendicular a la anterior; escala mínima 1/100.

#### DG 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.

#### DG UA 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. En graderíos: pendiente, longitud filas, anchuras, diferencia de cota máxima y barreras de protección.
- Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.
- Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.
- Accesibilidad.

### - III PRESUPUESTO.

- Presupuesto estimativo por capítulos: Valoración global por capítulo con expresión del valor de ejecución material y resumen final.

### - IV DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y PROYECTOS PARCIALES.

## 11.2 PROYECTO DE EJECUCIÓN

Una vez aprobado por parte de ALOKABIDE el Proyecto Básico se redactará un Proyecto de Ejecución, acorde con el Proyecto Básico aprobado.

Fase de trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, y puede llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra, o parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras.

Debe contener los siguientes documentos:

#### I. MEMORIA.

La memoria incluye los siguientes apartados.

##### MG. DATOS GENERALES.

- MG 1 Identificación y objeto del proyecto.
- MG 2 Agentes del proyecto.
- MG 3 Relación de documentos complementarios y proyectos parciales con identificación de las personas técnicas redactoras distintas de la proyectista.

##### MD. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Repetir la del Proyecto Básico.

##### MC. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- MC 0 TRABAJOS PREVIOS, REPLANTEO GENERAL Y ADECUACIÓN DEL TERRENO.

##### DEMOLICIONES.

- "Deconstrucción" en su caso.
- Procedimiento a utilizar. Materiales a reciclar.
- Elementos a demoler.
- Medidas estructurales de seguridad a adoptar respecto a colindantes.

##### MOVIMIENTO DE TIERRAS.

- Desmontes. Procedimiento a utilizar. Vaciado, relleno y condiciones de compactación.
- Medidas estructurales de seguridad a adoptar respecto a colindantes.

- MC 1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.

- Datos correspondientes a la redacción del Estudio Geotécnico (Persona redactora, etc.).
- Características geotécnicas del terreno.
- Otras conclusiones del Estudio Geotécnico.
- Descripción del sistema de cimentación propuesto (de acuerdo con las conclusiones anteriores).
- Referencia al anexo de cálculo de la estructura donde quedan detallados los pormenores relativos a la cimentación.
- Referencia al tipo de saneamiento horizontal previsto y su conexión a la red general (indicación de que queda descrito en el apartado de Instalación de saneamiento).

- MC 2 SISTEMA ESTRUCTURAL.

- Estructura portante y estructura horizontal. Descripción de las hipótesis de partida y del método de cálculo utilizado. Descripción del sistema propuesto y de los elementos que lo componen (modulaciones, materiales, tipos de forjados, luces,).
- Juntas estructurales.
- Estructuras auxiliares, refuerzos y atados.
- Elementos complementarios: muros de contención, escaleras, rampas, etc.
- Referencia al anexo de cálculo de la estructura donde quedan detallados los pormenores relativos a la misma.

- MC 3 SISTEMA ENVOLVENTE.

- Descripción del modelo adoptado.
- Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio. Composición de elementos. Modulaciones, hojas, capas, trabazón, estanqueidad, juntas de dilatación.
- Antepechos, dinteles, jambas. Puntos singulares.
- Impermeabilización, aislamientos, barreras de vapor.
- Elementos complementarios.
- Carpintería exterior. Materiales, secciones y perfiles, colocaciones. Sistemas de apertura y cierre, herrajes de colgar y seguridad. Tratamientos de terminación y acabado. Elementos complementarios.
- Vidriería. Materiales, espesores y colocaciones. Tratamientos de terminación y acabado.
- Descripción del comportamiento de todo el sistema frente a las acciones a las que estará sometido.
- Cerrajería exterior. Materiales, secciones y perfiles, colocaciones. Tipos de elementos, Sistemas de apertura y cierre. Herrajes y fijaciones.

- MC 4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

- Descripción de la solución adoptada. Materiales, espesores, recubrimientos, trabazón
- Carpintería interior. Materiales, secciones y perfiles, colocaciones. Sistemas de apertura y cierre, herrajes de colgar y seguridad. Tratamientos de terminación y acabado. Elementos complementarios.
- Especificación del comportamiento de todo el sistema ante el fuego, aislamiento acústico, etc.
- Cerrajería interior. Materiales, secciones y perfiles, colocación. Tipos de elementos. Herrajes y fijaciones.

- MC 5 SISTEMA DE ACABADOS.
  - SOLADOS. Materiales, composición, colocación, rodapiés.
  - Tratamientos de terminación y acabados.
  - REVESTIMIENTOS, ALICATADOS, PINTURAS Y FALSOS TECHOS. Materiales, colocación, fijaciones, adhesiones. Elementos complementarios
  - Acondicionamiento higrotérmico y acústico.

- MC 6 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS  
6.1 SANEAMIENTO.

- Normativa optativa aplicada, en su caso.
- Saneamiento horizontal. Descripción de las soluciones adoptadas, acometida o acometidas a la red general.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

### 6.2 FONTANERÍA (AGUA FRÍA Y CALIENTE)

- Normativa optativa aplicada, en su caso.
- Identificación de la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del proyecto.
- Criterios de diseño y descripción de la instalación.
- Acometida a la red general.
- Sistema de producción de agua caliente. Combustible. Sala de calderas.
- Columnas de distribución.
- Equipos de medición y control, situación.
- Aparatos sanitarios, grifería y valvulería. Elementos complementarios.
- Control de ejecución. Pruebas de servicio.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

### 6.3 ELECTRICIDAD.

- Identificación de la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del proyecto.
- Normativa optativa aplicada, en su caso
- Criterios de diseño y descripción de la instalación.
- Acometida desde la red general.
- Red de puesta a tierra.
- Cuarto de contadores, situación. Cuadros de distribución, mecanismos.
- Centro de transformación en su caso.
- Alumbrado, niveles de iluminación según usos y actividades, señalización, criterios de replanteo de equipos de alumbrado e iluminación.

- Control de ejecución. Pruebas de servicio.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

#### 6.4 GAS.

- Identificación de la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del proyecto.
- Normativa optativa aplicada, en su caso.
- Criterios de diseño y descripción de la instalación.
- Acometida desde la red general.
- Columnas de distribución.
- Equipos de medición y control. Aparataje.
- Control de ejecución. Pruebas de servicio.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

#### 6.5 CLIMATIZACIÓN.

- Identificación de la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del proyecto.

#### CALEFACCIÓN.

- Normativa optativa aplicada, en su caso.
- Sistema adoptado, justificación del combustible elegido y su almacenamiento.
- Criterios de diseño y descripción de la instalación, generadores, redes de distribución, unidades terminales y equipos complementarios.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

#### AIRE ACONDICIONADO.

- Normativa optativa aplicada, en su caso.
- Criterios de diseño y descripción de la instalación.
- Generadores, distribución, unidades terminales y equipos complementarios.
- Control de ejecución. Pruebas de servicio.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

#### 6.6 INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES.

- Normativa aplicable (En caso de no obligatoriedad, justificación de esta circunstancia).

- Referencia a la existencia del proyecto de ICT. Declaración de coordinación del mismo.
- Identificación de la persona redactora.
- Situación y descripción de los elementos constructivos referentes a esta instalación (RITI, RITS, canalizaciones, registros, etc.).

#### 6.7 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

- Las que se hayan proyectado por exigencia de la norma con identificación de la persona redactora, si es diferente de la persona con titulación en Arquitectura autora del presente proyecto.
- Normativa aplicable.
- 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.
- Control de ejecución. Pruebas de funcionamiento.
- Dimensionado de la instalación (Este apartado puede trasladarse al anexo de cálculo de las instalaciones al final de la Memoria).

#### • MC 7 EQUIPAMIENTO.

- Descripción de los equipos contemplados en el proyecto, relativos a cuartos de baño, cocinas, lavaderos, equipamiento industrial en su caso, etc.

#### • MC 8 URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES ADSCRITOS AL EDIFICIO (si procede).

#### • MC 9 OTROS

- Construcciones e instalaciones temporales (si procede).
- Instalaciones propias de la actividad (si procede).

#### MN. NORMATIVA APLICABLE.

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS BÁSICOS DEL CTE:

- DB SI (Seguridad en caso de incendio)
- DB SUA (Seguridad de utilización y accesibilidad).
- DB HE (Ahorro de energía).

- DB SE (Seguridad estructural).
- SE-AE (Acciones en la edificación).
- SE-C (Cimientos).
- SE-A (Acero).
- SE-F (Fábrica).
- SE-M (Madera).
- DB HS (Salubridad).
- DB HR (Protección frente al ruido).

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMAS Y REGLAMENTOS.

- Accesibilidad: descripción y justificación de las soluciones adoptadas al respecto.

#### MA. ANEJOS A LA MEMORIA

##### A.1 Anejos de cálculo.

- Estudio geotécnico redactado por el autor del proyecto, otro técnico competente, o en su caso por el Director de obra.
- Cálculo de la estructura.
- Instalaciones. Incluyendo las de protección contra incendios (extintores, señalización, bocas de incendios, etc.).

A.2 Certificado de eficiencia energética del proyecto (firmado por la persona redactora del proyecto o por la proyectista de las instalaciones térmicas. Debe incluir la firma del promotor).

A.3 Impacto ambiental en su caso.

A.4 Manual de uso y mantenimiento; Normas de actuación en caso de emergencia

A.5 Plan de control de calidad.

A.6 Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en su caso, con justificación del modelo adoptado, de acuerdo con el Artº 4 del R.D. 1627/1997, por el que se establecen las condiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

A.7 Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (Real Decreto 105/2008, del Mº de la Presidencia).

A.8 Para el inicio de Obra, de acuerdo con lo indicado por el Real Decreto-Ley 1/1998, sobre "Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones" será obligatoria la presentación conjunta, en su caso, del Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación redactado por Ingeniero, o Ingeniero Técnico, de Telecomunicaciones.

A.9. Compromiso explícito de 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.

## II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS (ESCALA MÍNIMA EN GENERAL 1/100).

Dependiendo del tamaño y otras características del proyecto de que se trate, algunos de los planos que figuran en la siguiente relación podrán refundirse o desdoblarse.

- DG In ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
  
- DG U DEFINICIÓN URBANÍSTICA Y DE IMPLANTACIÓN
  - Situación.
  - Emplazamiento de parcela, referido a condiciones urbanísticas.
  - 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; Grado de protección, en su caso.
  - Urbanización: Red viaria, situación de las acometidas de las redes municipales, cerramientos exteriores, jardinería, complementos, reposición de aceras, etc
  
- DG A DEFINICIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO.
  - En caso de rehabilitación o reforma, Estado actual.
  - Plantas generales de distribución y uso (con aparatos sanitarios, amueblamiento).
  - Plantas de distribución: cotas y superficies.
  - Planta/s de cubiertas, con indicación de pendientes, chimeneas, lucernarios, recogidas de pluviales, etc.
  - Alzados de cada fachada (con cotas generales).
  - Secciones longitudinales y transversales (tantas como sean necesarias para la completa definición de la obra), con una, al menos, por núcleo de comunicaciones verticales.
  
- DG 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.
  
- DG UA 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.
  
  - DG E SISTEMA ESTRUCTURAL.
    - Cimentación, Saneamiento horizontal y puesta a tierra del edificio.
    - Plantas: vigas, forjados, cubierta y detalles.
    - Cuadro de pilares.
  
  - DG C SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.
    - Memorias de carpintería (interior y exterior) y cerrajería.
    - Plantas generales de distribución: Guías de carpintería.
    - Detalles constructivos (incluyendo protección frente al ruido: DB HR).
  
  - DG I SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTOS, INSTALACIONES Y SERVICIOS.
    - Red de saneamiento y detalles.
    - Fontanería (distribución de agua fría y caliente) y detalles.
    - Red de distribución de electricidad (con inclusión de esquema unifilar) y detalles.
    - Red de distribución de gas y detalles.
    - Sistema de calefacción / acondicionamiento y detalles.
    - Captación de energía solar y detalles.
    - Instalaciones de protección contra incendios (alarmas, extintores, bocas de incendio equipadas, rociadores, señalización, etc) y detalles.
    - Alumbrado de emergencia.
    - Otras instalaciones.
- Deberán incorporarse a los planos de cada una de las instalaciones detalles suficientes de la acometida a la red municipal.

### III. PLIEGO DE CONDICIONES.

- Pliego de cláusulas administrativas.
  - DISPOSICIONES GENERALES.
  - DISPOSICIONES FACULTATIVAS.
  - DISPOSICIONES ECONÓMICAS.
- PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES.
  - PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES.
    - Características de los materiales, marcado "CE", certificados de calidad, condiciones de recepción, criterios de aceptación o rechazo, etc.

- PRESCRIPCIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE 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 para comprobar las prestaciones finales del edificio.

#### **IV MEDICIONES.**

- Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones para su especificación y valoración.

#### **V PRESUPUESTO.**

- Valoración aproximada de la ejecución material de cada partida.
- Incluirá el presupuesto, tanto el del control de calidad, como el del estudio de seguridad y salud.
- Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.

#### **VI. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y PROYECTOS PARCIALES.**

- Declaración relativa a proyectos parciales, según LOE, (y autores) coordinados en el proyecto presentado.
- Comunicación, en su caso, de licencia de obra otorgada a partir de un proyecto básico que hubiese recibido VISADO DENEGADO o VISADO DE CAUCIÓN.
- Estudio geotécnico: se aportará una copia para el archivo colegial.
- Estudio de seguridad y salud: en caso de ser redactado por Técnico distinto del Autor del Proyecto, se aportará una copia para el archivo colegial.
- Plan de control de calidad.
- Estudio de gestión de residuos.
- Calificación energética.

### **11.3 FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.**

Una vez terminada la fase de Proyecto de Ejecución, el equipo adjudicatario deberá realizar presentaciones (una por cada fase) compuestas de infografías y planos significativos en paneles de tamaño DIN A1.

Los documentos que conforman cada uno de los proyectos o fases se presentarán debidamente encuadernados, en tamaño (formato) DIN A4, e indicando en la cubierta el título del proyecto, el nombre de quien lo haya proyectado y la fecha de redacción. Los planos deberán estar sueltos para facilitar su manejo.

La exigencia de presentación del proyecto supondrá la entrega, de forma provisional, de tres ejemplares preliminares sin visado. Una vez examinada la edición preliminar de estos Proyectos y subsanadas las enmiendas y correcciones que se le indiquen, la persona adjudicataria preparará y remitirá para la tramitación administrativa de aprobación, la siguiente serie de ejemplares de cada uno de ellos:

#### **- PROYECTO BÁSICO.**

4 ejemplares definitivos encuadernados en formato A4. La documentación impresa se acompañará de un ejemplar del proyecto íntegro en soporte informático ejecutable, formatos WORD, PDF, BC3 Y DWG.

#### **- PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

4 ejemplares definitivos VISADOS encuadernados en formato A4. La documentación impresa se acompañará de un ejemplar del proyecto íntegro en soporte informático ejecutable, formatos WORD, PDF, BC3 Y DWG.

### **11.4 DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS, INSTALACIONES, SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD.**

El área de trabajo a desarrollar comprenderá la asignación de medios técnicos y humanos adecuados y constará de lo siguiente:

- Dirección de la Obra, Dirección de Ejecución de la obra y Coordinación de la Seguridad y Salud de la obra.
- Seguimiento y coordinación de la Seguridad y Salud durante la obra.
- Dirección de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT)
- Supervisión de las instalaciones planteadas y tramitaciones de puesta en uso.
- Seguimiento y coordinación del Control de Calidad durante la obra.

- Formación del Libro de Control de Calidad.
- Seguimiento y coordinación de la Gestión de Residuos durante la obra.
- Informe Final Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- Proyecto fin de obra.
- Certificado fin de obra.
- Generación del Libro del Edificio y del Manual de Uso y Mantenimiento del edificio
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- Registro del Certificado de Eficiencia energética y obtención de la Etiqueta de eficiencia energética.
- Desarrollo y generación de todos los documentos necesarios para posibilitar la tramitación ante la Administración competente correspondiente, de los documentos y gestiones precisas, hasta la obtención de las licencias, permisos y calificaciones.

La dirección facultativa se prevé llevarla a cabo mediante la formación de un equipo técnico con amplia experiencia en dirección, control y vigilancia de la ejecución de obras e instalaciones de edificación. El equipo de Dirección Facultativa actuará destacado a pie de obra desarrollando, coordinando y supervisando la totalidad de las funciones descritas en los apartados anteriores.

La organización mínima comprenderá la Dirección Facultativa formada por el Director de Obra, el Director de la Ejecución de la Obra, y el Coordinador de Seguridad y Salud así como los medios humanos y técnicos que garanticen el control cuantitativo y cualitativo de la construcción y la calidad de lo edificado.

El grado de dedicación de los técnicos que componen la Dirección Facultativa de las obras 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 la misma.

Será de cuenta del concursante adjudicatario los gastos de todo tipo (viajes, dietas, infraestructuras de obra, teléfono, agua, luz, fax, etc.) que se originen a consecuencia del desplazamiento y estancia de su personal o equipo dentro del ámbito de la obra.

## **12. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO EN LAS FASES DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, REDACCIÓN DE PROYECTO DE EJECUCIÓN Y, EN SU CASO, DIRECCIÓN FACULTATIVA.**

La complejidad técnica del objeto del concurso exige que la adjudicataria del concurso se comprometa a constituir un equipo que reúna un amplio grado de conocimiento y capacitación en el ámbito edificatorio. Por ello, **el equipo técnico mínimo al que, en su momento, y como**

**consecuencia de este concurso, se le contrate el trabajo**, deberá estar compuesto, al menos, por 4 personas, con los siguientes perfiles profesionales:

- 1 persona responsable y redactora del proyecto y de la dirección de obra, con titulación en arquitectura. Se consideran titulados facultados legalmente para ejercer en territorio español a aquellos que están en posesión del título correspondiente, bien español, bien legalmente reconocible (títulos de la Unión Europea) u homologado al español. En el caso de personas físicas, esta persona deberá ser el/la propio/a licitador/a. Acreditará haber redactado en los últimos 5 años un Proyecto de Ejecución, cuyo presupuesto total de contrata sea de al menos 500.000 euros, IVA excluido, en un trabajo relativo a edificación de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato, en obra nueva o reforma/rehabilitación de edificaciones (no industrial), o acreditará haber realizado una Dirección de obra en los últimos 5 años, cuyo presupuesto total de contrata sea de al menos 500.000 euros, IVA excluido, en un trabajo relativo a edificación de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato, en obra nueva o reforma/rehabilitación de edificaciones (no industrial).
  
- 1 persona responsable de la dirección de ejecución de obra, con titulación en arquitectura técnica. Se consideran titulados facultados legalmente para ejercer en territorio español a aquellos que están en posesión del título correspondiente, bien español, bien legalmente reconocible (títulos de la Unión Europea) u homologado al español. Acreditará haber realizado una Dirección de ejecución de obra en los últimos 5 años, cuyo presupuesto total de contrata sea de al menos 500.000 euros, IVA excluido, en un trabajo relativo a edificación de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato, en obra nueva o reforma/rehabilitación de edificaciones (no industrial).
  
- 1 persona con titulación universitaria apta para asumir la coordinación de seguridad y salud durante los trabajos de proyecto y obra. Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación, serán las de arquitecto/a, arquitecto/a técnico/a, ingeniero/a o ingeniero/a técnico/a, de acuerdo con sus competencias y especialidades. Se consideran titulados facultados legalmente para ejercer en territorio español a aquellos que están en posesión del título correspondiente, bien español, bien legalmente reconocible (títulos de la Unión Europea) u homologado al español. Deberá acreditar una experiencia mínima de 3 años en los últimos 5 años en coordinación de seguridad y salud de obras de edificación.
  
- 1 persona especialista en instalaciones. Poseerá la titulación académica de ingeniero/a o ingeniero/a técnico/a, o titulación equivalente en otros países, y acreditará una experiencia mínima de 3 años en los últimos 5 años en supervisión de instalaciones.

En cada caso, los trabajos a acreditar deberán haber sido realizados de principio a fin y encontrarse totalmente finalizados, por los importes anteriormente señalados, en su caso.

El licitador deberá contar con los medios humanos y técnicos suficientes para garantizar la disponibilidad necesaria y demandada por el Órgano de Contratación y/o por las necesidades de los servicios técnicos municipales o cualquier otra entidad pública o de interés general.

Además de estos perfiles, el equipo podrá aportar cuantas personas asesoras considere oportunas para completar este equipo mínimo, en ámbitos como la geología y geotecnia, contaminación de suelos, cálculo de estructuras, instalaciones, gestión ambiental, etc.

Al equipo participante que resulte ganador del presente concurso se le exigirá que, conforme a lo dispuesto en el artículo 150.2 de la LCSP, acredite formalmente la efectiva disposición de tales medios y la titulación y solvencia de cada una de las personas que lo componen.

### **13. PLAZOS.**

El plazo estimado de duración total o plazo de ejecución total o fechas límite para la redacción de los proyectos técnicos serán los siguientes:

**PROYECTO BÁSICO:** El plazo máximo de entrega del proyecto básico se establece en 10 semanas desde la fecha de la firma del contrato de servicios + 2 semanas máximo para las subsanaciones que se soliciten en los informes de supervisión del proyecto. Los tiempos de supervisión del proyecto por parte de ALOKABIDE no se tendrán en cuenta en el plazo máximo indicado.

**PROYECTO DE EJECUCIÓN:** El plazo máximo de entrega del proyecto de ejecución se establece en 10 semanas desde el visto bueno al proyecto básico por parte de ALOKABIDE + 2 semanas máximo para las subsanaciones que se soliciten en los informes de supervisión del proyecto. Los tiempos de supervisión del proyecto por parte de ALOKABIDE no se tendrán en cuenta en el plazo máximo indicado.

El plazo máximo estimado para la ejecución de las obras de construcción de las oficinas será el que señale el propio proyecto a redactar, contados desde el día de firma del acta de comprobación del replanteo de obras que se realice en su momento.

#### **14. DOCUMENTACIÓN APORTADA.**

ALOKABIDE facilitará el Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del edificio de viviendas “Iturritxo” y planos base de anteproyecto.

#### **15. ACEPTACIÓN DE BASES.**

Quienes participen en esta licitación aceptan los contenidos y cláusulas del presente pliego, así como el resto de la documentación contractual.