DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

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

DONOSTIAKO BERRABEHEA 5-15ean DAGOEN BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ERAIKINEAN EGIN DAITEKEEN ALTXAERA-JARDUKETA BATEN BIDERAGARRITASUNA AZTERTZEKO LAGUNTZA TEKNIKOKO ZERBITZUEN KONTRATAZIOA ARAUTUKO DUEN PRESKRIPZIO TEKNIKO PARTIKULARREN AGIRIA, PROZEDURA IREKIAREN BIDEZ, BEHAR DEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO TRESNA IDAZTEA ETA, HALA BADAGOKIO, LAGUNTZA TEKNIKOA IZAPIDETZEA EGIN BITARTEAN.

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

1 KONTRATUAREN XEDEA 3
2 LEHENDIK DAGOEN ERAIKINAREN BALDINTZAK 3
3 EGIN BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA 4
3.1 1. fasea. Bideragarritasun-azterlana eta hirigintza-tresnaren idazketa 5
3.1.1 Bideragarritasun-azterketa 5
3.1.2 Hirigintza-tresna idaztea 7
3.2 2. fasea. Laguntza teknikoa izapidetze administratiboan 7
3.3 Bi faseetarako kontsiderazio komunak 8
4 ZERBITZUAREN PRESTAZIOEN EZAUGARRIAK 8
5 LANAK EGITEKO MODUA 9
5.1 Erantzukizuna eta baliabideak 9
5.2 Arduraduna eta lantaldea 9
5.3 Jarraipena eta koordinazioa 9
6 DONOSTIAKO ETXEGINTZAK EMANDAKO DOKUMENTAZIOA 10
7 AURKEZTU ETA GAUZATU BEHARREKO EDUKIA ETA DOKUMENTUAK 10
7.1 1. fasea. Bideragarritasun-azterlana eta hirigintza-tresnaren idazketa 10
7.1.1 Bideragarritasun-azterketa 10
7.1.2 Hirigintza-tresna idaztea 12
7.2 2. fasea. Laguntza teknikoa izapidetze administratiboan 13
8 ENTREGAR ENTREGATU BEHARREKO DOKUMENTUEN FORMATUA 13
9 LANEN ONESPENA ETA ADOSTASUNA 14
I. ERANSKINA: Jasodura berriaren xede den eraikinaren obra-amaierako proiektua. 15

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

1 KONTRATUAREN XEDEA

Preskripzio Teknikoen Agiri honen xedea da Donostiako Etxegintza erakunde publikoaren jabetzakoa den Donostiako Berrabehea kaleko 5-15ean dagoen babes publikoko etxebizitza-eraikin bat altxatzeko jarduketaren bideragarritasuna aztertzeko laguntza tekniko espezializatuko lanak arautuko dituzten baldintzak eta preskripzio teknikoak definitzea, bai eta jarduketa hori ahalbidetzeko beharrezkoa den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna idaztea ere, eta erakunde kontratatzaileak berariaz erabakitzen badu jarduketa horretan laguntza teknikoa ematea.

Jarduketaren helburua da eraikinaren bizitegi-ahalmena altxaera baten bidez handitzeko aukera aztertzea, erreferentzia gisa hogeita hamar (30) zuzkidura-bizitoki ezartzeko aukera hartuta, hargatik eragotzi gabe azterketak bideragarri den gehieneko kopurua zehaztea, baldintza teknikoak, egiturazkoak, hirigintzakoak, funtzionalak, ekonomikoak eta arauzkoak kontuan hartuta.

Bideragarritasun-azterlana **teknikoa, aurretikoa eta ez-loteslea** izango da, eta, gutxienez, honako hauek aztertu beharko ditu: eraikinaren egoera eta edukiera, haren egitura eta zimenduak, altxaeraren eraikuntza-bideragarritasuna, aplikatu beharreko hirigintza- eta etxebizitza-baldintzak, irisgarritasuna eta ebakuazioa, instalazioen egokitasuna eta edukiera, bideragarritasun ekonomikoa eta obrak egikaritzeak okupatutako bizitegi-eraikin batean dituen eraginak. Era berean, baldintzatzaile, arrisku eta muga nagusiak identifikatu beharko ditu, bidezkoak diren alternatibak baloratu eta, hala badagokio, jarduketa garatu ahal izateko beharrezkoak diren jarduketak ezarri.
Bereziki, zuzkidura-bizitokien arloko araudiaren aplikazioa aztertu beharko da, eta, bereziki, Euskadiko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23.7 artikuluan aurreikusitakoa, bai eta jarduketa hirigintza-plangintzarekin eta gainerako araudi aplikagarriarekin bateragarria den ere.

Kontratua ondoz ondoko bi fasetan egituratzen da, baldintza-agiri honen 3. klausulan adierazitakoaren arabera.

2 LEHENDIK DAGOEN ERAIKINAREN BALDINTZAK

Lizitazio honen xede den eraikina Donostiako Berrabehea kaleko 5-15ean dago. **Bi soto** ditu, eta garajeak eta trastelekuak daude bertan: **beheko solairua** + **sestra gaineko 4 solairu**. Gaur egun, babes ofizialeko bizitegi-erabilera du. Geometria angelu zuzeneko **estalki lau ez-ibilgarria du**, **13,50 m x 79,40 m** ingurukoa, eta azalera egokia da handitzeko egitura berriak ezartzeko.

Higiezinak komunikazio **bertikaleko 6 gune ditu**, eta guztira 2 etxebizitza solairu bakoitzeko (10 etxebizitza nukleo bakoitzeko). Eskailerez eta igogailuz osatuta daude, eta aztertu egin beharko dira, ebakuazio-ahalmena eta aurreikusitako bi solairu berriei zerbitzua emateko egokitasuna zehazteko.

Estalkian UBSa sortzen duen galdara-gela eta zerbitzua ematen dien 60 etxebizitzetako berokuntza daude, baita eguzki-plaka termikoak ere. Gaur egun, instalazio hori egoera txarrean dago, eta sistema osorik edo partzialki ordezteko aukera aztertu beharko du, lehendik dagoen sistema indibidualizatzeari eta elektrifikatzeari lehentasuna emanez.

Egiturari dagokionez, eraikinak hormigoi armatuzko tipologia tradizionala du, eta ezinbestekoa izango da dagoen egituraren sostengu-ahalmena zehaztea, baita zimenduena ere.

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

3 EGIN BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA

Esleipendunak jasotzearen bideragarritasun teknikoaren balorazio integrala egin beharko du. Balorazio hori kontratuaren xede bakarra izango da, eta azterlan autonomo eta oso gisa garatuko da.

Balorazio hori egiturazko eta instalazioei buruzko erabakiak hartzeko, zuzkidura-bizitokien programa funtzionala definitzeko eta sor daitezkeen aldaeren kalkulu ekonomikoa egiteko erabiliko da.

Jasoduraren bideragarritasunaren balorazio integralak kontuan izan beharko du esku-hartzea jendea bizi den bizitegi-eraikin batean egin beharko dela, eta ondoz ondoko **bi fasetan** egituratzen dela:

- **1. fasea. Hirigintza-tresnaren bideragarritasuna aztertzea eta idaztea**

Bideragarritasun-azterlan integrala egingo da, eta, haren ondorioetatik eta erakunde kontratatzailearen zehaztapenetatik abiatuta, jarduketa ahalbidetzeko behar den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna idatziko da, aplikatzekoa den araudiaren arabera eska daitekeen hirigintza-, teknika-, grafia-, ingurumen- eta sektore-dokumentazioarekin batera.

Hirigintza-tresnaren idazketa fase horren parte da, ondoren haren administrazio-izapidetzea sustatzea edo ez sustatzea erabaki arren.

1. fasea erakunde kontratatzaileak bideragarritasun-azterlana, hirigintza-tresna eta lotutako dokumentazioa entregatzearekin eta onestearekin amaituko da.

- **2. fasea. Laguntza teknikoa izapidetze administratiboan**

1. fasean idatzitako hirigintza-tresnaren administrazio-izapideetan laguntza teknikoa ematea izango du helburu, eta erakunde kontratatzaileak izapidetze hori sustatzeko berariazko erabakiaren bidez soilik aktibatuko da.

Aktibatuz gero, honako hauek hartuko ditu barnean: errekerimenduei eta oharrei erantzutea, zuzenketak, aldaketak eta argibideak egitea, administrazio eta organismo eskudunekin egindako bileretara joatea, txosten sektorialak aztertzea eta horiei erantzutea, alegazioei erantzuteko dokumentuak egitea, bai eta kontratuaren esparruan beharrezkoak diren laguntza teknikoko gainerako jarduerak egitea ere, tresna behin betiko onartu arte.

Erakunde kontratatzaileak administrazio-izapideak ez sustatzeko hartzen duen erabakiak ez dio eragingo adjudikaziodunak 1. faseari dagozkion prestazioak gauzatzeko eta entregatzeko duen betebeharrari, eta ez du sortuko inolako kalte-ordainik edo konpentsaziorik jasotzeko eskubiderik 2. fasea ez aktibatzeagatik.

Lanak modu koordinatuan eta progresiboan egingo dira, baldintza-agiri honetan eta gainerako kontratu-dokumentazioan ezarritako baldintzen arabera, bideragarritasun-azterlanaren ondorioak hirigintza-tresna definitzeko eta idazteko oinarri izan daitezen..

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

3.1 1. fasea. Bideragarritasun-azterlana eta hirigintza-tresnaren idazketa

3.1.1 Bideragarritasun-azterketa

Bideragarritasun-azterketa teknikoa eta aurretiazkoa izango da, eta, gutxienez, honako gai hauek aztertuko ditu:

- **Arau- eta hirigintza-bideragarritasuna**

Aztertuko da ea jarduketa bateragarria den indarrean dagoen plangintzarekin eta aplikatu beharreko hirigintza- eta etxebizitza-araudiarekin, berariaz kontuan hartuta Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23.7 artikulua aplikatzeko aukera.

Esleipendunak hirigintza-azterketa osoa egin beharko du, zuzkidura-bizitokietarako bi solairu jasotzearen ondoriozko altuera-gehikuntzaren bideragarritasuna egiaztatzeko, indarrean dagoen udal-plangintza eta hirigintza- eta etxebizitza-arloko araudi autonomikoa erabat betetzen direla bermatuz. Azterlan horrek, gutxienez, honako atal hauek izango ditu:

1. Altueraren gehikuntza udal-plangintzan bat datorrela egiaztatzea

2. Aplika daitezkeen zuzkidura-estandarrak betetzea

3. Zuzkidura-erabilerari lotutako aprobetxamendu-gehikuntzaren justifikazioa

4. Bolumen berriaren eta baimen daitekeen bolumetriaren arteko bateragarritasuna

Era berean, jarduketa indarrean dagoen plangintzarekin gara daitekeen edo hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna bat onartu behar den zehaztuko da; azken kasu horretan, haren izaera, irismena eta edukia identifikatuko dira.

- **Eraikinaren azterketa eta jarduketa-proposamena**

Adjudikaziodunak lehendik dagoen eraikinaren eta haren baldintza tekniko, eraikitzaile eta funtzionalen azterketa integrala egingo du, jasodura ezartzeko aukerak zehazteko eta teknikoki bideragarriak diren jarduketa-alternatibak definitzeko.

Azterketak hogeita hamar (30) zuzkidura-bizitoki ezartzea izango du erreferentzia, hargatik eragotzi gabe bizitoki-kopuru desberdineko alternatibak edo konfigurazio-, banaketa-, bolumetria-, sarbide-, eraikuntza-sistema edo instalazio-soluzio desberdinak planteatzea.

Alternatiba bideragarri bakoitzerako, adjudikaziodunak haren ezaugarri nagusiak definituko ditu, eta hirigintza-, funtzio-, eraikuntza-, irisgarritasun-, egitura-, instalazio- eta ekonomia-inplikazioen balorazio konparatiboa egingo du, bai eta obrak egitean eraikinean eta okupatzaileetan izan ditzakeen eraginen balorazio konparatiboa ere.

Era berean, alternatiba bakoitzaren abantaila, eragozpen, baldintzatzaile, arrisku eta jarduketa nagusiak identifikatuko dira, hura garatzeko beharrezkoak direnak. Dokumentazioak definizio-maila

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

nahikoa izan beharko du erakunde kontratatzaileak aukerak alderatu ahal izateko eta egokitzat jotzen duen jarduketa-proposamena zehaztu ahal izateko.

Alternatiben konparaziozko balorazioa aurretiazkoa izango da, eta jarduketa-proposamenaren hautaketa erraztera bideratuta egongo da. Erakunde kontratatzaileak proposamen hori zehaztu ondoren, adjudikaziodunak garapena eta azterketa xehatua egingo ditu.

Irisgarritasunari, egiturari, instalazioei eta ekonomiari buruzko balorazio zehatzak hautatutako jarduketa-proposamenaren gainean egingo dira, eta ez hasieran aztertutako alternatiben gainean, hargatik eragotzi gabe aldaerak edo konponbide teknikoak planteatzea hautatutako proposamenaren barruan.

Proposamena hautatu ondoren, honako balorazio hauek egin beharko dira:

- **Irisgarritasunaren balorazioa**

Irisgarritasunaren balorazioan, jasodurak dauden sei komunikazio-guneetan izan dezakeen eraginaren azterketa bat jaso beharko da, arreta berezia eskainiz eskailerei eta igogailu-kaxari, eta une oro egiaztatu beharko da behar diren ebakuazio-baldintzak betetzen direla.

Azterlanak justifikatu beharko du bideragarria dela zuzkidura-bizitoki berriak eraikitzea okupatutako bizitegi-higiezin batean, eta une oro bermatu beharko du sarbide irisgarri bat dagoela obrak egiten diren bitartean.

- **Egiturazko balorazioa**

Zehazten den jarduketa-proposamenean oinarrituta, dagoen egituraren erresistentzia-ahalmenaren azterketa osoa jasoko da, eta honako hauek ebaluatuko dira: estalkiko forjatuak, zimenduak, zutabeak eta habeak, jasoduraren eraikuntza-baldintzak, lehendik dagoen eraikinarekin bateragarria den eta okupatutako bizitegi-higiezin batean obrak egitearen ondoriozko eraginak.

Azterlanak multzoaren egonkortasuna eta segurtasuna bermatzeko beharrezkoak diren egiturazko indargarrien proposamen tekniko bat identifikatuko du, eta, hala badagokio, proposamen tekniko bat jaso beharko du, eta horiek gauzatzeko teknikoki bideragarriak diren alternatibak baloratuko ditu.

- **Instalazioen balorazioa**

Jarduketak lehendik dauden instalazioetan eta, bereziki, galdara-gelan eta estalkian gaur egun dauden eguzki-instalazio termikoetan duen eragina aztertuko da.

Bideragarritasun-azterketa bat egin beharko da egungo sistema termiko osoa ordezteko, eta, ahal dela, sistema indibidualizatu % 100 elektriko bat ezarri beharko da, lehendik dauden etxebizitzei eta altxaeraren ondoriozko zuzkidura-etxebizitza berriei zerbitzua emango diena, bai eta ondoriozko estalki berrian instalazio berriztagarriekin integratzeko azterketa bat ere.

Era berean, altxaeraren eraginpean egon daitezkeen eraikineko gainerako instalazioen edukiera eta egokitasuna aztertuko dira.

.

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

- **Balorazio ekonomikoa**

Esleipendunak jasotzearen aurretiazko estimazio ekonomikoa egin beharko du, kapitulukako aurrekontuarekin, aztertutako aukera guztien kostu globala baloratu ahal izateko.

Zenbatespenak honako hauek jasoko ditu: esku-hartzea gauzatzeko behar diren kontzeptu guztiak, bitarteko osagarriak, segurtasun- eta osasun-neurriak, zeharkako kostuak eta okupatutako bizitegi-higiezin baten gaineko jarduketaren bideragarritasun teknikoa eta eraikitzailea bermatzeko behar diren neurri guztiak, betiere irisgarritasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzei eutsiz.

3.1.2 Hirigintza-tresna idaztea

Hirigintza-azterketatik ondorioztatzen bada hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna bat behar dela jarduketa ahalbidetzeko, adjudikaziodunak tresna hori idatziko du, 1. fasearen zati gisa.

Tresna hori egiteko, kontuan hartu beharko dira bideragarritasun-azterlanaren ondorioak, aplikatu beharreko araudiaren zehaztapenak eta erakunde kontratatzailearen jarraibideak.

Hirigintza-administrazio eskudunak eskatzen dituen justifikazio osagarriak erantsiko dira, hirigintza-bideragarritasunaren dokumentua barne, arau-parametroak betetzen direla egiaztatzeko eta beharrezkoak diren doikuntzak identifikatzeko.

Esleipendunak eskatutako hirigintza-dokumentua idatzi beharko du, eta udal- eta autonomia-araudiak eskatzen duen dokumentazio tekniko guztia sartu beharko du, behar bezala izapidetzen eta onartzen dela bermatzeko.

Hirigintza-tresnaren idazketa 1. fasearen parte da, eta ez da erakunde kontratatzaileak geroago administrazio-izapideak hasteko hartutako erabakiaren mende geratzen.

1. fasea erakunde kontratatzaileak bideragarritasun-azterlana, hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna eta horri lotutako dokumentazioa entregatzearekin eta onestearekin amaituko da.

3.2 2. fasea. Laguntza teknikoa izapidetze administratiboan

2. fasea behin-behinekoa izango da, eta 1. fasean idatzitako hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren administrazio-izapidetzea sustatzeko erakunde kontratatzailearen berariazko erabakiaren bidez soilik aktibatuko da.

Aktibatu ondoren, esleipendunak laguntza teknikoa emango du tresna izapidetzen den bitartean, behin betiko onartu arte, kontratuaren xede diren prestazioen esparruan.

Asistentziak, besteak beste, jarduera hauek hartuko ditu:

- Erakunde kontratatzaileari laguntza eta aholkularitza teknikoa ematea administrazio-izapideetan.

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

- Administrazioek eta erakunde eskudunek egindako errekerimenduei, oharrei eta argibide- edo dokumentazio-eskaerei erantzutea eta erantzutea.

- Beharrezkoak diren zuzenketak, aldaketak, argibideak eta doikuntzak egitea eta txertatzea.

- Administrazio, erakunde eta esku hartzen duten gainerako eragileekin egindako bilera eta lan-saioetara joatea.

- Izapidetzean egindako txosten sektorialak aztertzea eta horiei erantzuteko beharrezkoa den dokumentazio teknikoa lantzea.

- Jendaurreko informazioaren edo entzunaldiaren izapideetan egindako alegazioei erantzuteko txostenak eta dokumentuak egitea.

- Tresnaren dokumentazioa izapidetzean egindako txosten eta administrazio-egintzen ondoriozko zehaztapenetara egokitzea.

- Tresna behin betiko onartu arteko izapideak laguntzeko beharrezkoak diren laguntza teknikoko gainerako jarduketak egitea, kontratatutako prestazioen irismenaren barruan.

3.3 Bi faseetarako kontsiderazio komunak

Bi faseetako lanak modu koordinatuan garatu beharko dira, bideragarritasun-azterlanaren ondorioak hirigintza-tresna definitzeko oinarri izan daitezen eta, izapidetzen den bitartean, gertatzen diren aldaketak edo zehaztapenak aztertu eta dokumentazio teknikora eraman daitezen, beharrezkoa denean.

Adjudikazioduna arduratuko da egindako dokumentazioaren kalitate teknikoaz, koherentziaz eta nahikotasunaz, hargatik eragotzi gabe entitate kontratatzailearen eskumenak eta administrazio eta organismo eskudunei dagozkien zehaztapenak.

Erakunde kontratatzaileak 2. fasea ez aktibatzeko hartzen duen erabakiak ez dio eragingo adjudikaziodunak 1. faseari dagozkion prestazioak osatzeko eta entregatzeko duen betebeharrari, eta ez du aldatuko prestazio horien irismena.

4 ZERBITZUAREN PRESTAZIOEN EZAUGARRIAK

Zerbitzu-kontratua garatzeko, baldintza-agiri honetako aginduak bete beharko dira, eta, bereziki, Donostiako Etxegintza Etxebizitzaren Enpresa Erakunde Publikoarekin aldez aurretik adostutako irizpide orokorrak.

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

5 LANAK EGITEKO MODUA

5.1 Erantzukizuna eta baliabideak

Esleipendunak plegu honetan, karatulan eta kontratuko gainerako agirietan ezarritako baldintzen arabera gauzatuko ditu kontratuaren xede diren prestazioak, eta behar bezala gauzatzeko behar diren giza baliabideak eta baliabide materialak jarriko ditu.

Teknikari, hirigintzari, etxebizitzari, irisgarritasunari, segurtasunari, instalazioei eta ingurumenari buruzko araudiaren arabera eta fase bakoitzean aplikatu beharreko gainerako araudiaren arabera egin beharko dira lanak.

Adjudikazioduna arduratuko da lanen kalitate teknikoaz, egindako analisien nahikotasunaz eta egindako dokumentazioaren zuzentasunaz eta koherentziaz, hargatik eragotzi gabe entitate kontratatzaileari eta administrazio edo erakunde eskudunei dagozkien eskumenak eta erabakiak.

5.2 Arduraduna eta lantaldea

Esleipendunak lanen koordinazioaz arduratuko den pertsona bat izendatuko du, erakunde kontratatzailearekiko solaskide gisa. Erakunde kontratatzaileak eskaintzan agertu eta karatulan ezarritako baldintzak beteko ditu.

Pertsona horri dagokio kontratuari atxikitako taldea koordinatzea, lanak antolatzea eta erakunde kontratatzailearen jarraibideak betetzea.

Arduradunaren edozein ordezkapen aldez aurretik jakinarazi beharko da, eta erakunde kontratatzaileak berariaz onartu beharko du. Ordezkoak, hala badagokio, eskatutako kaudimen- edo esperientzia-baldintzak bete beharko ditu.

Kontratua gauzatzen den bitartean, esleipendunak bi faseei dagozkien prestazioak behar bezala emateko behar diren giza baliabideak eta baliabide materialak izan beharko ditu.

5.3 Jarraipena eta koordinazioa

Erakundeak etengabe egin ahal izango ditu lanen jarraipena, ikuskapena eta kontrola, bai eta lanak behar bezala egiten direla egiaztatu eta beharrezkoak diren argibideak, zuzenketak edo zuzenketak eskatu ere.

Adjudikazioduna behartuta egongo da erakunde kontratatzaileak deitzen dituen jarraipen- eta koordinazio-bileretara joatera eta lanen egoerari buruz behar den informazioa ematera.

Aurkeztutako dokumentazioan akatsak, omisioak edo ez-betetzeak atzematen badira, erakunde kontratatzaileak zehazten duen epean zuzendu beharko du esleipendunak, dagozkion erantzukizunak alde batera utzi gabe.

2. fasean, esleipendunak hirigintza-tresnaren izapidetzean esku hartzen duten administrazio eta erakundeekin beharrezko laguntza teknikoa eta koordinazioa emango ditu, baldintza-agiri honetan ezarritako irismenaren barruan.

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

6 DONOSTIAKO ETXEGINTZAK EMANDAKO DOKUMENTAZIOA

Erakunde kontratatzaileak, lana garatzeko, honako dokumentu hauek jarriko ditu esleipendunaren eskura:

• **I. ERANSKINA:** Berrabehea kaleko 5-15 zenbakietan dagoen eraikinaren obra-amaierako proiektua, eraikuntza berriaren xede izango dena.

• Era berean, udal-planimetria informatizatuari dagokion lotura adierazten da, hau da, sare kartografiko bat, laukien bidez, 1:500 (dwg) eskalako hiriko kartografiarekin: https://www.donostia.eus/datosabiertos/catalogo/carto_hojas_500

Dokumentazio hori informazioa emateko baino ez da, eta adjudikaziodunak egiaztatu eta kontrastatu egin beharko du, lanak behar bezala egiteko beharrezkoa den guztian.

Adjudikaziodunak beharrezkotzat jotzen dituen bisitak, egiaztapenak, neurketak eta ikuskapenak egingo ditu, eskura dagoen informazioa osatzeko eta 1. fasea osatzen duten azterketak eta dokumentuak nahikoak direla bermatzeko.

Zehazki, ezin izango da ulertu entitate kontratatzaileak emandako dokumentazioak esleipenduna salbuesten duenik eraikinaren eta lurzatiaren egoerari, konfigurazioari eta benetako baldintzei buruz beharrezkoak diren egiaztapenak egitetik.

2. fasean, entitate kontratatzaileak, eskura duen neurrian, administrazio-izapideetan laguntza teknikoa emateko beharrezkoa den dokumentazioa eta informazioa emango dizkio adjudikaziodunari.

7 AURKEZTU ETA GAUZATU BEHARREKO EDUKIA ETA DOKUMENTUAK

Esleipendunak dokumentazio hau aurkeztu beharko du, gutxienez:

7.1 1. fasea. Bideragarritasun-azterlana eta hirigintza-tresnaren idazketa

7.1.1 Bideragarritasun-azterketa

- **Memoria**

  Bideragarritasun-azterlanaren memoriak egindako jarduketak, egindako analisiak eta lortutako ondorioak jaso eta justifikatu beharko ditu, eta, gutxienez, plegu tekniko honen 3. puntuan deskribatutako eduki guztiak sartu beharko ditu, aztergai den gai bakoitzerako, hala nola:

  • Arau- eta hirigintza-bideragarritasuna.

  • Eraikinaren azterketa eta jarduteko alternatibak.

  • Irisgarritasunaren balorazioa.

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

- Egiturazko balorazioa.
- Instalazioak baloratzea.
- Balorazio ekonomikoa.

Gutxienez, honako hauek jaso beharko ditu: higiezinaren eta abiapuntuko baldintzen deskribapena, alternatiben azterketa, erabilitako metodologia eta egindako lanen irismena, bai eta bizitegi-programa eta ondoriozko proposamenaren bideragarritasun funtzionala eta araudia ere.

Berariaz jaso beharko du jarduketak okupatutako bizitegi-eraikin batean izango dituen eraginen azterketa, obrak egiten diren bitartean zerbitzuen segurtasuna, irisgarritasuna, bizigarritasuna eta jarraitutasuna bermatzeko beharrezkoak diren baldintzak kontuan hartuta.

Memoria horrek, gainera, Jasotzearen bideragarritasunari buruzko ondorio orokorra izeneko atal bat izan beharko du. Dokumentuaren amaieran, proposatutako jarduketaren hirigintza-, teknika-, funtzio-, egitura-, energia- eta ekonomia-bideragarritasunaren balorazio orokorra egingo da, etorkizuneko arriskuak, mugak edo baldintzatzaileak identifikatuko ditu, eta jasotzearen bideragarritasun teknikoa berretsiko du, edo, hala badagokio, bideragarria izateko ezinbesteko jarduketak ezarriko ditu.

- **Dokumentazio grafikoa**

Dokumentazio grafikoak memorian jasotako azterketak eta proposamenak behar bezala ulertzeko eta justifikatzeko aukera eman beharko du. Gutxienez, eraikinaren egungo egoera, hirigintza-ezarpena eta jarduketa-proposamen berriaren arkitektura-, eraikuntza- eta funtzio-ezaugarri nagusiak definitzeko behar diren planoak jasoko ditu.

Dokumentazio grafikoak, gutxienez, dokumentu hauek izan beharko ditu:

• Kokapen-planoa.

• Hirigintza-txertaketa justifikatzen duten eskemak.

• Eraikinaren egungo egoeraren planoak: oinplanoak, aurretiko bistak eta sekzioak.

• Jarduteko proposamena:

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

- Zuzkidura-bizitokien banaketa-solairu orientagarriak.

- Proposatutako irtenbidearen altxaerak eta sekzioak.

- Eskema funtzionalak.

- Azaleren koadroa.

• Irisgarritasuna mantentzeko eskemak obretan zehar.

• Lehendik dagoen eraikinaren egitura-eskemak.

• Proposatutako egitura-indargarrien eskemak.

• Jasotze-soluzioen kontzeptuzko eraikuntza-xehetasunak.

• Dauden instalazioen hasierako eskemak.

• Proposatutako soluzio termiko berriaren eskemak.

• Eraginen planoak eta instalazioen berrantolaketa

7.1.2 Hirigintza-tresna idaztea

Hirigintza-azterketatik jarduketa ahalbidetzeko hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna bat behar denean, adjudikaziodunak eskatutako hirigintza-dokumentua idatziko du, eta behar bezala izapidetzeko eta onartzeko behar den hirigintza-, teknika-, grafia-, ingurumen- eta sektore-dokumentazio guztia erantsiko du, honako hauek barne:

• Jarduketa ahalbidetzeko beharrezkoak diren hirigintza-zehaztapenak.

• Zergatik egokitzen den plangintzara eta aplikatu beharreko araudira.

• Proposatutako antolamenduaren dokumentazio grafikoa eta idatzizkoa.

• Aprobetxamenduari, zuzkidura-estandarrei eta hirigintzako gainerako zehaztapenei buruzko justifikazioak.

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

- Eska daitezkeen ingurumen- edo sektore-azterlanak, -txostenak eta -dokumentuak.

- Erakunde kontratatzaileak bere eskumenen esparruan idazketan ezartzen dituen zehaztapenetara egokitzea.

Behar bezala izapidetzeko eta onartzeko behar den dokumentazio osagarria.

Hirigintza-tresnaren idazketa 1. fasearen parte da, eta ez da erakunde kontratatzaileak geroago administrazio-izapideak hasteko hartutako erabakiaren mende geratzen.

1. fasea erakunde kontratatzaileak bideragarritasun-azterlana, hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna eta horri lotutako dokumentazioa entregatzearekin eta onestearekin amaituko da.

7.2 2. fasea. Laguntza teknikoa izapidetze administratiboan

Administrazio-izapideetan, behin betiko onartu arte, beharrezkoak diren txosten, erantzun-idazki, aldatutako dokumentu, zuzenketa eta hirigintza-tresnaren bertsio eguneratu guztiak prestatu beharko ditu.

Fase honetan egiten diren aldaketek edo egokitzapenek koherenteak izan beharko dute bideragarritasun-azterlanarekin eta 1. fasean onartutako hirigintza-dokumentazioarekin, salbu eta administrazio-zehaztapenek edo gerora sortutako inguruabarrek horiek aldatzea eskatzen badute.

8 ENTREGAR ENTREGATU BEHARREKO DOKUMENTUEN FORMATUA

Lanak honako baldintza hauek beteta aurkeztu beharko dira diseinuari eta aurkezpenari dagokienez:

- **Memoria:**
  - testuak Word formatuan edo bateragarria
  - Excelen txertatutako koadroak.
  - Txertatutako irudiak, dokumentuaren tamainako konprimatuak
  - aurkibideak orrialdeen zenbakiekin eta hiperestekekin
- **Aurrekontua:**
- jatorrizko formatua edo egiletzakoa eta bc3 artxibokoa, adierazi beharreko prezioen arabera.
- **Planoak:**
  - AutoCAD edo bateragarria, udal-kartografiari buruzkoa
  - ETRS georefentzia 89
  - ibilbide erlatiboa duten kanpoko erreferentziak
  - CTB fitxategiekin

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

- planoen aurkibidea

Ale osoa emango da pdf formatuan, laster-marken bidez babestuta.

9 LANEN ONESPENA ETA ADOSTASUNA

Entitate kontratatzaileak adjudikaziodunak emandako dokumentazioa berrikusiko du, eta beharrezkotzat jotzen dituen ohar, azalpen, zuzenketa edo zuzenketak egin ahal izango ditu, kontratuaren preskripzioetara egokitzen dela egiaztatzeko.

Esleipendunak dagozkion zuzenketak eta argibideak sartu beharko ditu erakunde kontratatzaileak ezarritako epearen barruan, betiere kontratuaren xede diren prestazioei buruzkoak badira.

Entitate kontratatzailea 1. faseari dagokion dokumentazioarekin bat etortzeak fase hori amaitzea ekarriko du, hargatik eragotzi gabe hirigintza-tresnaren ondorengo izapidetze administratiboan esku hartu behar duten administrazio eta organismoei dagozkien eskumenak.

Entitate kontratatzailea ados egoteak ez du esan nahi hirigintza-tresna administrazioak onartzen duenik, eta ez du inolako bermerik emango administrazio edo erakunde eskudunek ondoren har ditzaketen erabakiei dagokienez.

2. fasea aktibatuz gero, esleipendunak administrazio-izapideetan gertatzen diren txostenak, errekerimenduak, oharrak eta gainerako erabakiak aztertu beharko ditu, eta, kontratatutako prestazioen esparruan, haiei erantzuteko beharrezkoak diren aldaketak, zuzenketak, argibideak eta dokumentuak egin beharko ditu.

Administrazio edo organismo eskudunen erabakiek hasieran idatzitako tresnan edo dokumentazioan aldaketak egitea dakartenean, adjudikaziodunak dokumentazio hori egokitu beharko du izapidetzen jarraitzeko beharrezkoak diren baldintzetan, betiere kontratuaren irismenaren barruan.

2. faseko laguntza teknikoa hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna behin betiko onartu arte garatuko da, karatulan eta agiri honetan ezarritako baldintzetan

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

I. ERANSKINA: Jasodura berriaren xede den eraikinaren obra-amaierako proiektua.

Eranskin honetako dokumentazioa artxibo espezifiko eta independente baten bidez txertatzen da, eta preskripzio teknikoen agiri honetako dokumentazioan integratzen da ondorio guztietarako.