

2025-AKEA-098

PRESKIPZIO TEKNIKOEN AGIRIA, DONOSTIAKO BULEGOAK ALTZAN JARTZEKO LOKAL BAT GAITZEKO PROIEKTUA IDAZTEKO ZERBITZUAK KONTRATATZEKO

1. AURREKARIAK ETA JARDUERA-EREMUA

DonostiaTIKeko bulegoak, gaur egun, Donostiako Txomin Aguirre pasealekuko 6. zenbakian dagoen bizitegi-eraikinaren lehen solairuan daude. Hainbat urtez, lokalaren espazio- eta klima-gabeziak hobetzeko esku-hartzeak egin dira. Hala ere, egindako jarduketek ezin izan dituzte arindu egoitza horrek dituen gabeziak.

Hori dela eta, Udalak 1.270 m2 inguruko lokal bat jarri du DonostiaTIKren alde Altza auzoko Harrobieta kalean, DonostiaTIK bulego berriak jartzeko.

Xede horrekin, DonostiaTIKek Proiektu eta Obren Zuzendaritzari eskatu dio beharrezkoak diren jarduketak susta ditzala lokal horretan bulegoak eta espazio osagarriak kokatzeko.

2. KONTRATUAREN XEDEA

Kontratuaren xedea dokumentu hau idaztea da: "Altzan lokal bat egokitzeko proiektua, Donostiako bulegoak hartzeko". Dokumentu hori hiru fasetan idatziko da: oinarrizko proiektua, behin-behineko exekuzio-proiektua eta behin betiko egikaritze-proiektua. Proiektua baldintza-agiri honi erantsitako banaketa-proposamenera (aurreproiektua) egokituko da, eta jarraian deskribatzen diren egokitzapen-lanak egitea jasoko du:

- **HELBIDEA (1p)**
 - 1 zuzendaritzako bulegoa
- **ADMINISTRAZIOA (6p)**
 - 2 Bulego zerbitzu burutarako eta idazkaritza teknikorako
 - 4 postu teknikoentzako.
- **GARAPENA**
 - WEB (8p)
 - Bulego bat zerbitzu buruarentzako
 - Arduradun funtzional bat (mahai konfidentearekin)
 - 2 postu teknikoentzat
 - Arduradun funtzional bat (mahai konfidentearekin)
 - 3 postu teknikoentzat
 - BARNE GARAPENA (25p)
 - 6 Arduradun postu (mahai konfidentearekin)
 - 18 postu teknikoentzat
 - 1 bulegoa
- **ZERBITZUAK ETA CAU (12p)**
 - Bulego bat zerbitzu buruarentzako
 - Arloko arduradun bat (mahai konfidentearekin)
 - 3 postu teknikoentzat
 - Arloko arduradun bat (mahai konfidentearekin)), holtzekin isolatua
 - 6 postu teknikoentzat
- **MANTENTZE-LANAK ETA APLIKAZIOAK (3p)**
 - Arduradun bat (mahai konfidentearekin)
 - 2 postu teknikoentzat



- **USTIAPEN SISTEMAK** (13p)
 - Bulego bat zerbitzu buruarentzako
 - 8 postu teknikoentzat
 - Arduradun bat (mahai konfidentearekin)
 - 3 postu teknikoentzat
- **LABORATEGIA**
 - 2 postu teknikoentzat
- **BILERA-GELAK**
 - 4 areto
 - 4-6 lagunentzako bilera-mahaiak dituen eremu irekia.
- **BESTE BATZUK**
 - Botikina
 - Garbiketa gela
 - biltegia
 - instalazioak
 - komunak
 - Office
 - artxiboa
 - Sala Rack
 - Lokalerako aurreikusitako instalazioak barruan kokatu beharko dira, hau da, ez dago lekurik eraikinaren estalkian.
 - Komunetako hustubideak eta office delakoa lokaleko saneamendu-sarera konektatuko dira. Autocadeko planoak erantsi da, instalazio horren trazadura grafiatzen duena.

Egin nahi diren birgaitze-obrak gauzatzeko aurrekontua 2.800.000 €ingurukoa da (BEZa barne). Hau da lokala egokitzeko aurreikusi behar den gehieneko zenbatekoa. Zenbateko horretan ez dira altzariak sartzen (mahaiak, aulkiak, komunen ekipamendua, apalategiak, etab.), horien hornidura beste kontratazio baten xede izango baita.

3. EGIN BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA

Kontratuak berekin dakar dokumentu bat idaztea hiru fasetan: oinarrizko proiektua, behin-behineko exekuzio-proiektua eta behin betiko exekuzio-proiektua. Dokumentu horietan sartu beharreko gutxieneko dokumentazioa deskribatzen da. Oinarrizko Proiektuaren fasean gutxienez aurkeztu beharko direnak (BS) duten atalak dira.

3.1. DESKRIBAPEN MEMORIA

- Beharren programa banatzeko proposamena **(PB)**
- Proiektugileari edo proiektua idatzi duten beste teknikari batzuei buruzko informazioa. Proiektua proiektu partzialen edo beste dokumentu tekniko batzuen bidez garatzen edo osatzen denean, proiektuaren memorian horiek eta haien edukia aipatuko dira, eta proiektugileak proiektuan txertatuko ditu, bere koordinaziopean, dokumentu bereizi gisa, bikoiztasunik gerta ez dadin, ez eta lanen egileek jaso beharreko ordainsarrietan ere . **(PB)**
- Abiapuntuko aurrekariak eta baldintzatzaileak, kokalekuaren datuak, ingurune fisikoa, hirigintza-araudia eta, hala badagokio, beste araudi batzuk **(PB)**.
- Jarduketaren deskribapen orokorra, bai eta ingurunearekin duen harremana ere. (Euskaraz eta gaztelaniaz) **(PB)**.



- EKTa eta bestelako araudi espezifikoak, hirigintza-diziplinako arauak, udal-ordenantzak, eraikigarritasuna, funtzionaltasuna eta kontratuaren xedeari aplikatu dakizkiokeen beste arau batzuk betetzea. .
- Geometriaren, bolumenaren eta gainazalen deskribapena . **(PB)**.
- EKTaren oinarritzko eskakizunei buruzko oinarritzko baldintzak. Bereziki adieraziko dira sustatzaileak eta proiektugileak adostutakoak, baldin eta EKTan ezarritako atalaseak gainditzen badituzte .**(PB)**.
- Hala badagokio, lokala bere osotasunean eta instalazioetan erabiltzeko mugei buruzko argibideak. Mantentze-lanen aurreikuspena. . **(PB)**.

3.2. ERAIKUNTZA MEMORIA

- Eraikinaren ingurutzaileraren azpisistemen eraikuntza-definizioa, honako hauek deskribatuta: eraikinaren ekintzen aurrean duten portaera, suarekiko, erabilera-segurtasuna, ur-hustuketa eta hezetasunarekiko portaera, eta kalkulu-oinarriak.
- Paramentuen akaberen ezaugarriak eta preskripzioak adieraziko dira, funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak betetzeko.
- Abiapuntuko datuak, bete beharreko helburuak, prestazioak eta saneamendurako, urerako, berokuntzarako, suteen aurkako babeserako, elektrizitaterako, argiteriarako eta abarrerako kalkulu-oinarriak adieraziko dira.
- Eraikinaren prestazioen justifikazioa, oinarritzko betekizunen arabera eta EKTaren oinarritzko eskakizunei dagokienez. Hartutako irtenbideetarako justifikazioa EKTan adierazitakoaren arabera egingo da. Era berean, EKTan eskatutako mailak hobetzen dituzten eraikinaren prestazioak justifikatuko dira, suteetarako segurtasunari (BS), erabilera-segurtasunari eta irisgarritasunari (BS) dagokienez. **(PB)**.
- Nahitaezko beste erregelamendu batzuk betetzearen justifikazioa, aurreko puntuan egin ez dena, eta funtzionaltasunari buruzko oinarritzko baldintzak betetzen direla justifikatzea, araudi espezifikoan ezarritakoaren arabera.
- Proiektuak obrak definitzeko eta justifikatzeko behar beste eranskin izango ditu (suteen aurkako babesa, kalitatea kontrolatzeko plana, segurtasun- eta osasun-azterlan edo oinarritzko azterlan, hala badagokio, eta hondakinak kudeatzeko azterlan) **(PB)**.
- Proiektuak Ingurumen Kudeaketako Azterlan bat izan beharko du, eta, bertan, obra gauzatzean haren ondoriozko inpaktuak minimizatzeko hartu beharko diren neurriak jasoko dira.

Azterketa horrek sor daitezkeen inpaktuak aztertuko ditu, eta arintze- eta zuzenketa-neurriak proposatuko ditu. Gutxienez alderdi hauek hartuko ditu kontuan :

- Hondakinen prebentzioa eta kudeaketa .
- Uraren, energiaren eta erregaiei kontrola eta kontsumoa .
Isuri atmosferikoak (hautsa, CO₂, gas kutsatzaileak, usainak, argi-kutsadura) .
- Zarata- eta bibrazio-emisioak.
- Ur eta itsas baliabideen kutsadura.
- Langileen prestakuntza.

3.3. PLANOAK

- Proiektuak obrak xehetasunez definitzeko behar diren plano guztiak izango ditu. Birgaitze-obren kasuan, eraikinaren planoak erantsi beharko dira esku-hartzearen aurretik. .
- Kokapen-planoa eta egungo egoera **(PB)**.



- Indarreko plangintzari dagokion kokapen-planoa, puntu lokalizagarriak eta ipar geografikoa adierazita . **(PB)**.
- Solairu orokor kotatuak, eskala adierazita **(PB)**.
- Altxaeren eta sekzio kotatuen planoak, eskala eta altuera-kotak, forjaketa-lodierak eta guztizko altuerak adierazita, hirigintza- eta funtzio-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko . **(PB)**.
- Instalazioen planoak, instalazio, solairu, sekzio eta xehetasun bakoitzaren sareen deskribapen grafiko eta dimentsionalarekin.
- Eraikuntza-xehetasunen dokumentazio grafikoa jasotzen duten planoak, konponbide zehatzak eta elementu bereziak adierazita .

3.4. BALDINTZA AGIRIA

- Administrazio-klausulen agiria
- Xedapen orokorrak
- Aukerako xedapenak
- Xedapen ekonomikoak
- Baldintza tekniko partikularren agiria.
- Materialei buruzko preskripzioak: obretara gehitzen diren produktuek, ekipamenduek eta sistemek bete behar dituzten gutxienezko ezaugarri teknikoak, bai eta haien hornidura-, harrera- eta kontserbazio-baldintzak, biltegiatzea eta manipulazioa, kalitate-bermeak eta harreraren kontrola ere, produktuaren laginketa, egin beharreko saiakuntzak, onartzeko eta baztertzeko irizpideak, hartu beharreko ekintzak eta erabilera-, kontserbazio- eta mantentze-irizpideak barne. Zehaztapen horiek egin daitezke aplikatzekoak diren agiri orokorrei, dokumentu aitortuei edo proiektugilearen iritziz baliozkoak diren beste batzuei erreferentzia eginez.
- Obra-unitateen arabeko exekuzioari buruzko preskripzioak: obra-unitate bakoitzaren ezaugarri teknikoak, exekuzio-prozesua adierazita; aplikazio-arauak; egin aurretik bete behar diren aurretiazko baldintzak; perdoi onargarriak; amaitzeko, kontserbatzeko eta mantentzeko baldintzak; exekuzioaren kontrola; saiakuntzak eta probak; kalitate-bermeak; onartzeko eta baztertzeko irizpideak; unitateak neurtzeko eta baloratzeko irizpideak, etab. Produktu, elementu eta eraikuntza-sistema guztien arteko bateragarritasuna ziurtatzeko neurriak zehaztuko dira.
- Bukatutako eraikineko egiaztapenei buruzko aginduak: eraikinaren azken prestazioak egiaztatzeko egin beharreko egiaztapenak eta zerbitzu-probak adieraziko dira.

3.5. NEURKETAK ETA AURREKONTUA

- Gutxi gorabeherako aurrekontua. Proiektatutako obraren gauzatze materialaren gutxi gorabeherako balorazioa, kapituluka (PB)
- Aurrekontu xehatua: obrak egiteko langileen soldata-kostuak jasotzen dituen prezio-taula banakatua, kapituluka taldekatuta – Kapituluaren arabeko laburpena, gauzatzearen eta kontrataren azken balioa adierazita. Kalitate-kontrolaren aurrekontua jasoko du. Segurtasun eta Osasun Azterlanaren aurrekontua.

4. PROIEKTUAK BETE BEHARKO DITUEN INGURUMEN-BALDINTZATZAILEAK



Kontratazio horren ondorioz idatzitako dokumentuek bat etorri beharko dute eraikuntza jasangarriaren, ekodiseinuaren eta ekonomia zirkularraren printzipioekin, ingurumena eta osasuna gehiago errespetatzen dituzten produktuak, materialak eta eraikuntza-sistemak erabiltzeko, bai eta eraikinaren bizi-zikloko inpaktuak minimizatzeko ere .

Horretarako, ingurumen-irizpide hauek bete beharko dira gutxienez:

- **Klima-aldaketa egokitzea:** eraikina birgaitzeko diseinuan, klima-aldaketa egokitzeko neurriak hartuko dira kontuan, printzipio bioklimatikoak aplikatuz.
- **Energía:**
 - Eraikinaren diseinuan, birgaitzearen ondoren ahalik eta kalifikazio energetiko handiena lortzeko beharrezkoak diren neurriak sartuko dira, eraikinaren ezaugarriak eta mugak kontuan hartuta.
- **Materialak:**
 - Obra osoaren % 40, azpiproduktuen, material primario sekundarioen, material birziklatuen edo berrerabiltzeko prestatzeko prozesuetatik datozenen pisuari dagokionez, salbu eta, justifikatutako arrazoi teknikoengatik, ehuneko hori murriztu behar bada, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legearen 84.3 artikuluan ezarritakoaren arabera .
 - Proiektuan sartzen diren egurra eta egurrezko produktuak iturri legitimoetatik etorri beharko dira, eta ezingo dira CITESen (Convention International Trade of Endangered Species) jasotako espezie mehatxatuetatik etorri.
 - Zoruetan, ate eta leihoetan eta estalduretan erabiltako egurra edo egurrezko produktuak, hala badagokio, modu jasangarrian kudeatutako baso-ustategietatik etorri beharko dira (FSCK, PEFCk edo baliokideak definitutako estandarren arabera .
- **HONDAKINAK:**
 - Idazten den hondakinen kudeaketari buruzko azterlanak helburu hau izan beharko du: eraikuntzako eta eraispeneko hondakinen pisuaren % 70, gutxienez, materialak berrerabiltzeko prestatzera, birziklatzera eta bestelako balorizazio batera bideratuko dira, betelanak barne, hondakinen zerrendako (HEZ) 17 05 04 kategorian definitutako egoera naturaleko materialak izan ezik .
 - Hondakinen kudeaketari buruzko azterlanak EHZ 170904 kategoriako eraikuntzako eta eraispeneko hondakinen sorreraren % 10eko gehieneko helburua jasoko du.
- **URA:**
 - Eraginkortasun estandarren gaineko tresna sanitarioen prestazioak: Zisternak: 6/3, Txorrotak: 6 l/min. Fluxoreek sakagailu bikoitza izan beharko dute, eta 8 litrotik beherako deskarga. Txorrorek aireztagailudun aurrezpen-sistemak dituzte, presio-murriztaileak eta fluxu-murriztaileak
- **BARNEKO AIREAREN OSASUNA ETA KALITATEA**
 - Eraikinaren barruan erabili beharreko pinturek eta bernizek ez dute gaintutuko KOLen edukiaren 10 g/l-ko atalasea. .
 - Hormen eta zoruen estaldurek ez dituzte gaintutuko E1 motako formaldehidoaren emisio-mugak (< 3,5 mg/m² h).



5. ENPRESA EDO PERTSONA ESLEIPUNAREN EGINKIZUNAK ETA BETEBEHARRAK

Enpresa edo pertsona esleipendunak konpromisoa hartzen du proiektua eraikuntza oneko arau orokorren arabera idazteko, lanbide-, eraikuntza- edo urbanizazio-arloan indarrean dauden legezko edo erregelamenduzko xedapenetan ezarritako betebeharrak betetz, bai eta klausula teknikoen agiri honetan jasotakoak ere.

Proiektua idazteko lanak antolatze eta garatzeko, besteak beste, zeregin hauek hartu beharko ditu bere gain:

- Proiektuaren prestaketa antolatzea eta kontratuaren arduradunarengandik jasotako aginduak interpretatzea eta praktikan jartzea .
- Espezialisten jardura teknikoak zuzendu, koordinatu eta planifikatzea, proiektua egiten den bitartean haien artean behar den koordinazioa egon dadin, proiektua elkarri lotuta ez dagoen eranskin-multzo bat izan ez dadin. Proiektuak idazleak/ek sinatu eta ikus-onetsiko du/dute, bera baita proiektuaren arduraduna/ek. Hala ere, dagozkion eranskinak aipatzen diren gaitetako bakoitzean ardura duten espezialistek sinatuko dituzte. .
- Proiektua idazten den bitartean, udal-arduradunekin egingo diren jarraipen-bileretara joatea. Proposatutako konponbideak Udal Zerbitzu Teknikoarekin kontrastatu beharko ditu talde esleipendunak. Horretarako, jarraipen-bilerak egingo dira asteen behin, edo proiektuaren definizioan egindako aurrerapenaren arabera adosten den aldizkakotasunarekin. .
- Arduradun bat izendatzea, zerbitzuari dagokion guztian Udalaren aurrean ordezkia dezan eta lanen koordinazio egokia ziurtatzeko. Pertsona hori kontratuari atxikitako gutxieneko teknikaria izango da.
- Jarraipen-bileren akta egitea, bertaratuek sinatuta, eta gai garrantzitsuenak eta hurrengo bileren data adierazita.
- Zerbitzu-kontratu honen garapenean integratutako edozein pertsonak bete ahal izango ditu koordinatzaile arduradunaren eginkizunak.

Gutxieneko lantaldea honako teknikari hauek osatuko dute :

- Lokala gaitzeko edo egokitze proiektua idazteko eta sinatzeko lege gaitutako teknikari eskuduna, proiektuaren erantzukizun teknikoa bere gain hartuko duena. Lokalak gaitzeko edo egokitze 2 proiektu idazten gutxienez esperientzia duela egiaztatu beharko du. Agiri Teknikoaren 3.1 3.2 eta 3.4 atalak egiteaz arduratuko da.
- Lokala gaitzeko edo egokitze proiektua idazteko eta sinatzeko lege gaitutako teknikari eskuduna, proiektuaren erantzukizun teknikoa bere gain hartuko duena. Lokalak gaitzeko edo egokitze 2 proiektu idazten gutxienez esperientzia duela egiaztatu beharko du. Plegu Teknikoaren 3.5 atalak egiteaz arduratuko da.
- Lokala gaitzeko edo egokitze instalazioen proiektua idazteko eta sinatzeko eskumena duen eta lege gaituta dauden teknikaria. Lokalaren erantzukizun teknikoa bere gain hartuko duena. Lokalak egokitze 2 instalazio-proiektu idazten gutxienez esperientzia duela egiaztatu beharko du. Plegu Teknikoko 3.1,3.2,3.3,3.4 eta 3.5 atalako instalazioekin lotutako eginkizunak betetzeaz arduratuko da.

6. FORMATUA

Kontratu honen esleipendunak, ezarritako epean, eskatutako proiektua aurkeztu beharko du udalaren web-orriko erregistro orokorrean :

<https://www.donostia.eus/info/udalinfo/tramites.nsf/vTramites/CCB3F9F7B33A3498C12585F40024AFFC?OpenDocument&idioma=cas&des=Empresas&id=D580485>.

Euskarri informatikoa bateragarria izango da Word, Excel, Presto eta Autocad formatuekin, eta dokumentazio osoaren kopia bat emango da* .pdf. formatuan.



Fitxategi grafikoak* .pdf formatu editagarrian (eskaneatu gabe) eta* .dwg formatuan entregatuko dira, eta azken formatu horretan sartuko dira bai inprimaketa-txantiloia, bai entregatutako planoen kopiak inprimatzeko behar diren geruzen aurkezpenak eta antolaketa.

Era berean, proiektuan jasotako obrak dibulгатzeko dokumentazio grafikoa aurkeztu beharko da. Zehazki, proposamenaren bi infografia aurkeztu beharko dira 3D eremuan eta* .jpg eta* .pdf formatuan.

7. LANEKO ZUZENDARITZAK EMANDAKO DOKUMENTAZIOA

Proiektu eta Obra Sailak gaur egungo egoeraren planoak emango dizkio esleipendunari, cad eta pdf formatuetan.

8. GAUZATZEKO EPEA ETA ORDAINTZEKO MODUA

Kontratuaren xede diren prestazioak gauzatzeko epea eta ordaintzeko modua honela finkatuko dira :

1. **Oinarrizko proiektua idaztea:** 2 hilabete, esleipenaren jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera. Agiri honengatik ordaindu beharreko zenbatekoa kontratuaren prezioaren % 30 izango da.
2. **Behin-behineko exekuzio-proiektua idaztea:** 3 hilabete, oinarrizko proiektuaren onarpenera jaso eta hurrengo egunetik aurrera, proiektuaren teknikari arduradunak sinatutako idazki baten bidez. Agiri honengatik ordaindu beharreko zenbatekoa kontratuaren prezioaren % 50 izango da.

Aurkezten den dokumentuak ez badu proiektuaren teknikari arduradunak sinatutako aldeko txostenik, baldintzarik gabe, fase hori beste hilabetez luzatuko da. Onartzeko moduko dokumenturik aurkezten ez bada, aipatutako luzapena egin ondoren kontratua suntsiarazi ahal izango da.

3. **Behin betiko exekuzio-proiektuak idaztea:** 15 egun, exekuzio-proiektuak onartzen direnetik hasita, kontratuaren teknikari arduradunak sinatutako idazki baten bidez. Proiektu horiengatik ordaindu beharreko zenbatekoa kontratuaren prezioaren % 20 izango da.

Donostia, sinaduran ageri den egunean.

Proiektu eta Obren Zuzendaria
Alfonso Vázquez Altuna

