

## "ERDIALDE ERRETIRATUEN ETXEA BIRGAITZEKO EGIKARITZE-PROIEKTUAN" JASOTAKO OBREN ZUZENDARITZA FAKULTATIBORAKO PRESKRIPZIO TEKNIKOEN AGIRIA "

### 1. AURREKARIAK ETA JARDUN-EREMUA

Donostiako Udaleko Gobernu Batzordeak, 2025ko urriaren 28an, DAVID SÁNCHEZ -JAVIER BUENO ABEEK idatzitako "Erdialde erretiratuen etxea birgaitzeko exekuzio-proiektua" onartu zuen.

Erdialde zahar-etxea, birgaitze-proiektu honen xede dena, Idiakenez kaleko 6. zenbakian dago, eta udalerriko erabiltzaile gehien dituen zentroa da. Zentro hau premia funtzional, kognitibo eta soziokultural oso desberdinak dituzten pertsonentzat da, eta bertan hainbat jarduera egiten dira urte osoan zehar. Hala ere, lokalak hutsune handiak ditu gaur egun, eta hori konpondu nahi da eraberritze honen bidez.

Lokalaren egitura-konfigurazioa konplexua den arren, tarteko mailetan dauden 5 solairu, proiektuak irisgarritasun unibertsaleko baldintzak eta larrialdiko ebakuazioaren segurtasuna konpontzea lortzen du. Lokalaren programa modu eraginkorrean berrantolatzearekin batera, forjatuaren altuera librearen muga gainditzeko, eremu eta espazio desberdinen banaketa errazten da, horien funtzionaltasuna eta erabilera-malgutasuna erraztuz.

### 2. KONTRATUAREN XEDEA

Kontratuaren xedea da DAVID SÁNCHEZ-JAVIER BUENO ABEEK idatzitako "Erdialde erretiratuen etxea birgaitzeko egikaritze-proiektua" izeneko agirian jasotako obren zuzendaritza fakultatiboa, ingurumenaren aldetik jasangarria den eraikuntzaren, ekodiseinuaren eta ekonomia zirkularraren printzipioak kontuan hartuta, ingurumena eta osasuna gehien errespetatzen dituzten produktuak, materialak eta eraikuntza-sistemak erabiltzeko eta eraikinaren bizi-zikloan izan daitezkeen inpaktuak minimizatzeko.

### 3. EGIN BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA

Obraren Zuzendaritza Fakultatiboak, kontratu honetan egiten den enkarguari dagozkion gainerako betebeharrak eta erantzukizunei kalterik egin gabe, eta indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz, honako alderdi hauek betetzeko konpromisoa hartzen du obra guztiak egiten diren bitartean.

#### 3.1. BETEBEHAR OROKORRAK

- Idatzitako egikaritze-proiektuan jasotako obren gauzatzea zuzentzea, berariazko klausula administratiboen plegua kontuan hartuta. Indarrean dauden arau orokorrekin bat egiten dutela kontrolatu beharko du, hau da, Sektore Publikoko Kontratuen Legearekin, indarrean dauden erregelamenduekin eta nahitaez bete beharreko Europako zuzentzarauekin. .
- Eraikuntza, urbanizazio eta instalazioek egiturazko segurtasunari, suteetarako segurtasunari, erabilera-segurtasunari, irisgarritasunari, osasungarritasunari eta higieneari, ingurumenaren babesari, energia aurrezteari, instalazioei, segurtasunari eta osasunari, hondakinen kudeaketari, lurzoru kutsatuei, kalitate-kontrolari eta nahitaez bete beharreko beste batzuei dagokienez bete behar dituzten eskakizun eta betekizunen arabera zuzentzea obraren exekuzioa.



- Proiektu eta Obra Zuzendaritzari jakinaraztea obrak behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren jarduketak .
- Proiektu eta Obren Zuzendaritzari jakinaraztea, ahalik eta eperik laburrenean, Administrazioaren jardueraren bat eragin behar duten inguruabarrak – obrak aldatzea, obrak geldiaraztea, kontrata ez betetzea eta abar –, eta, bitartean, Administrazioaren interesei egin dakizkiekeen kalteak eragozteko edo gutxitzeko beharrezko xedapenak ematea, hori guztia Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legeak eta haren erregelamenduak ezarritakoaren arabera. .
- Obraren izandako gorabeherak eragindako proiektu aldatuak idazteko beharrezkoak berri ematea. Administrazioak onartu beharko ditu dokumentu horiek, zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren.
- Proiektu eta Obren Zuzendaritzako zerbitzu teknikoek eskatzen dituzten txosten teknikoak egitea.
- Laneko segurtasun- eta osasun-neurriak betetzeko eskatzea, dagokion segurtasun- eta osasun-azterlan edo -planaren arabera. Obraren dagoen segurtasun-koordinatzailea ez badago, eta gorabeheren liburuaren bidez, neurri horiek ziurtatzeko preskripzio egokiak eman beharko dira.
- Lanak egin bitartean eskatzen den laguntza teknikoa ematea, arlo teknikoan, ingurumenean, arkeologikoan eta abarretan espezializatua.
- Obraren zuzendaritza fakultatiboari eskatzen zaion titulazioari dagozkion beste eginkizun batzuk, indarrean dagoen araudian zuzendaritza teknikorako ezartzen direnak.
- Obraren ingurumen-inpaktuak minimizatzeko beharrezko neurriak bete daitezela eskatzea, enpresa eraikitzaileak egin beharreko Ingurumena Kudeatzeko Planaren arabera.
- Bigarren mailako materialak benetan obran jarri direla egiaztatzea, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko 10/2021 Legearen 84.3 artikulua betez.

### 3.2. OBRAREN PLANGINTZA

- Obren kontratista esleipendunak aurkezten duen obra-planari buruzko txostena egitea.
- Txosten hori Proiektu eta Obren Zuzendaritzako Zerbitzu Teknikoei aurkeztu beharko zaie, lanak hasi eta bi (2) asteko epean. Donostiako Udaleko Zerbitzu Teknikoek komenigarritzat jotzen badute, esleipendunak kontratistak aurkeztutako ordezko lan-programak egingo ditu.
- Obra-plana obra-unitatetan banakatuko da, horien gauzatzea kualitatiboki eta kuantitatiboki zehaztu ahal izateko.
- Obraren zuzendaritza fakultatiboak obraren exekuzioaren plangintza doitu beharko du, diagrama partzialak eta asteko zuzenketa banakatuta, desbideratzeak (kausak) eta horien eragin-maila adierazita. Era berean, beharrezko neurri zuzentzaileak proposatuko ditu.
- Hileko txostenak idaztea. Hilabete bakoitzeko lehen bost egunetan aurkeztuko dira, eta honako hauek adieraziko dira: egindako lanak, gorabehera aipagarriak, agindu-liburuan jasotako oharren laburpena, eta gauzatutako obraren balorazio ekonomikoa, onartutako aurrekontuari eta obra-plana betetzeari dagokienez.
- Obrak egiteko kontrol-neurriak betetzen direla egiaztatzea, lanak itxi aurretik, horrela teknikoki onartezina den lana jaso edo ezkutatu ez dadin.
- Obraren jarraipena eta kontrola dokumentazio bisualaren bidez justifikatuko da (bideoak, argazkiak, etab.).



### 3.3. OBRAREN GAUZATZEA KONTROLATZEA

- Obraren hasierako eta amaierako zuinketak egitea, bai eta egiaztapen topografikoak ere, lanak egin bitartean. Lan horiek, agiri honetan jasotako gainerako guztiak bezala, sor daitezkeen aldaketa edo obra osagarri bakoitzerako ere egingo dira.
- Eraikuntza-proiektua garatzeko beharrezkoak diren obren xehetasun-planoak egitea eta gainbegiratzea.
- Asteko obren jarraipena egiteko bilerak prestatu eta koordinatzea, eta bileren gai-zerrenda 2 egun lehenago bidaltzea.
- Obra-bilera bakoitzeko aktak idaztea eta egitea, eta Proiektu eta Obren Zuzendaritzako zerbitzu teknikoei behar bezala sinatuta entregatzea, jakinaren gainean egon daitezzen eta artxibatu ditzaten.
- Agindu eta Asistentzien Liburuan, Segurtasun eta Osasun arloko Gorabeheren Liburuan, proiektuan, eranskinetan eta aldaketetan eta, hala badagokio, beste administrazio-baimen batzuetan adierazitakoa zaintzea eta betearaztea.
- Berme-eparen mugaegun-txostena egitea. Txosten hori aldekoa ez bada, eta ikusitako akatsak obra gauzatzean izandako akatsengatik gertatu badira, zuzendaritza teknikoak behar diren jarraibideak eman beharko dizkio kontratistari eraikitakoa konpontzeko, eta horretarako epea finkatu beharko du, Kontratuen Legearen 243.3 artikuluan adierazitakoaren arabera.

### 3.4. OBRAREN KALITATEAREN KONTROLA

- Kalitatea Kontrolatzeko Plana idaztea, saiakuntza-laborategiarekin koordinatuta. Administrazioari bidaliko zaio, horren berri izan dezan.
- Obran jarri aurretik, materialen eta sistemen dokumentazioa biltzea, bai eta erabiltzeko eta mantentzeko jarraibideak eta, hala dagokionean, dagozkion bermeak ere.
- Obra osatzen duen unitate bakoitzaren gauzatzea eta produktuen harrera kontrolatzea, eta obran jasotako materialak eta produktuak proiektuan, eranskinetan eta aldaketetan ezarritakoaren arabera direla egiaztatzea.
- Obraren kalitatea kontrolatzeko plana gainbegiratzea eta haren jarraipena egitea, saiakuntza-laborategiarekin koordinatuta, eta obraren benetako garapenera egokitzea. Justifikatutako arrazoiak direla-eta, Kalitatea Kontrolatzeko Plana aldatu behar bada, aldaketa eragin duten arrazoiak jakinarazi beharko dira, eta ordezkio plan bat egin beharko da.
- Ekipoen eta instalazioen probak egiten direla gainbegiratzea. Halaber, administrazio eskudunak instalazio guztiak legeztatzeko azken txostenak egitea.
- Kalitatea Kontrolatzeko Liburua egitea, eta Administrazioari bidaltzea.
- Obraren kontrolaren dokumentazioa eta obra-amaierako dokumentazioa Administrazioan uztea.

### 3.5. OBRAREN AURREKONTU-KONTROLA

- Obran benetan egindako neurketak egiaztatzea eta hilero egindako obraren ziurtagiriak eta amaierako ziurtagiria prestatzea.
- Balioetsitako zerrenda idaztea, neurrak orokorraren emaitzan eta gauzatutako obren ziurtagirien oinarrituta, gehienez hilabeteko epean, jasotzen denetik zenbatzen hasita.



- Obraren kontrol ekonomikoa eta aurrelikidazio-estimazioak idaztea, proiektu-partiden neurketetan nahiz partidak aldatzeko premian sor daitezkeen aldaketen arabera.
- Salbuespenezko kasu batean, Udaleko Proiektu eta Obren Zuzendaritzako zerbitzu teknikoek onartzen dutenean kontu-sailen bat egikaritzea, xede horretarako baliabideak (eskulanaren orduak, makinak eta materialak) kontrolatzeko.

### 3.6. OBRAREN AMAIERAKO DOKUMENTAZIOA

- Obrak amaitu direla eta instalazioak behar bezala dabiltzala jasotzen duen akta egitea.
- Obra ez badago jasotzeko moduan, txosten baten bidez adieraziko dira antzemandako akatsak, eta akats horiek konpontzeko egin beharrekoak zehaztuko dira.
- Azken ziurtagiria Administrazioak adierazitako epeetan idaztea.
- Udal-sailek (Hirigintza, Jarduerak, Suteen Prebentzioa eta Itzalketa, Ingurumena, Industria, Osasuna, etab.) eta beste erakunde publiko batzuek egindako txostenetan adierazitako alderdiak betetzen direla justifikatzeko txostenak idaztea.
- Jarduera sailkatuaren lizentzian ezarritako neurri zuzentzaileak betetzeari buruzko dokumentazioa prestatzea, hala badagokio, eta jardueraren hasieraren aurretiazko jakinarazpena izapidetzea.
- Instalazioak legeztatze dokumentazioari dagokionez, gauzatutako instalazio bakoitzaren proiektu teknikoak aurkeztu beharko da, hala badagokio.
- Proiektuarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira
  - Instalazio bakoitzaren obra-zuzendaritzaren ziurtagiria
  - Instalazio bakoitzaren arauzko hasierako ikuskapenaren akta edo ziurtagiria, kontrol-erakunde akreditatu (KEB) batek emana.
  - Instalazio bakoitza martxan jartzeko erantzukizunpeko adierazpena.
  - Instalazio bakoitzaren proiektu teknikoak egiteko titulazio eskudunaren adierazpena.
  - Instalazioa martxan jarri dela administrazioari jakinarazi izanaren erregistro-egiaztagiria.
- Instalazio bakoitzaren proiektu teknikoan sartu beharreko dokumentazioan, trazadurak eta instalatutako elementuak grafiatu beharko dira, eta instalatutako ekipoen zerrenda zehatza erantsi beharko da, fabrikatzailearen, hornitzailearen, instalatzailearen kontaktuaren eta instalatutako material guztien fitxa teknikoaren berriazko erreferentziarekin.
- Obra-amaierako dokumentazioa, instalazioak legeztatzeari buruzkoa barne, formatu digitalean – fitxategi manipulagarriak (dwg) eta pdf formatuan aurkeztuko da.
- Eraikinaren Liburua egitea, eraikitze-prozesuan parte hartu duten agenteen zerrenda adieraziz, bai eta eraikina eta haren instalazioak erabiltzeko eta mantentzeko jarraibideei buruzkoa ere.
- Obra-amaierako dokumentazioa egitea (aktak, ziurtagiriak, onarpenak, aldaketak, aginduen eta asistentzien liburua, kalitate-kontroleko liburua, obra-amaierako ziurtagiria, instalazioak legeztatzea, etab.), bai eta jardueraren hasiera jakinarazteko dokumentazioa ere. Obraren amaiera formatu digitalean aurkeztuko da -fitxategi manipulagarriak-. .
- Eraikinaren Liburua egitea. Eraikitze-prozesuan parte hartu duten agenteen zerrenda adierazi behar da, bai eta eraikina eta instalazioak erabiltzeko eta mantentzeko jarraibideei buruzkoa ere.

### 3.7. OBREN ZUZENDARITZA FAKULTATIBOAREN LANAK MUGATZEA



- Obraren Zuzendaritza Fakultatiboak ez du erabakitzeke ahalmenik izango ondoren adierazten diren gaiei dagokienez, horiek izapidetzea eta onartzea Administrazioaren eskumen eskusiboa izango baita:
  - Eraikuntza-soluzioak eta materialak aldatzea
  - Obra-unitateen prezio kontrajarriak onartzea.
  - Unitate jakin baten neurketa aldatzea dakarten aldaketak. .
- Era berean, kontratu honen esleipendunak ezingo du agiri honi dagozkion obrekin zerikusia duen ordainduriko enkargurik onartu, Proiektu eta Obren Zuzendaritzak alde aurretik idatzizko baimena eman ezean. Zuzendaritzak egindako edozein eskaera ukatu ahal izango du, betiere arrazoituta eta behar bezala arrazoituta.

#### 4. ENTREGATU BEHARREKO DOKUMENTAZIOAREN FORMATUAK

Kontratu honen esleipendunak obran zehar sortzen den dokumentazio guztia\* .odt/docx eta\* .pdf formatuetan aurkeztu beharko du (eskaneatu gabe). Dokumentazio grafikoa ere\* .dwg formatuan aurkeztuko da, eta, azken formatu horretan, inprimaketa-txantiloak, aurkezpenak eta entregatutako planoen kopiak inprimatzeko beharrezkoak diren geruzen antolamendua sartuko dira. Halaber, aurrekontua Presto edo Excel formatuan aurkeztuko da, eta testuak formatu manipulagarrietan.

Euskarri informatikoa bateragarria izango da Word, Excel, Presto eta Autocad formatuekin. Ez da onartuko lizentziarik gabeko programen bidez sortutako fitxategi editagarriak. Xedapen hori betetzen ez bada, kontratua berehala suntsiaraziko da.

Dokumentuak digitalki sinatuta aurkeztu beharko dira.

#### 5. GAUZATZEKO INGURUMEN-IRIZPIDEAK

##### 5.1. Zerbitzuan eskaintzak, txostenak eta dokumentuak aurkezteko irizpideak:

Paper-kontsumoa murrizteko, eskaintza teknikoa eta zerbitzuan/proiektuan sortutako lan-dokumentu guztiak formatu elektronikoan, posta elektronikoz edo zerbitzari baten bidez entregatuko dira (dokumentuak deskargatzeko estekekin edo ftp bidez).

##### 5.2. Lekualdatzei lotutako inpaktuak murriztea (isuriak murriztea):

Zerbitzuan zehar, jardueraren ingurumen-inpaktua minimizatzeko neurriak aplikatu beharko dira. Enpresa esleipendunak zerbitzuaren ondoriozko joan-etorrien eragina murrizteko neurriak aplikatu beharko ditu. Adibidez, joan-etorriak minimizatu beharko ditu, telefono bidezko komunikazioak eta komunikazio elektronikoak lehentasunez erabiliz, baita teknologia berriak ere (telekonferentzia, bideokonferentzia).

Egin beharreko joan-etorrietan, motorizatu gabeko mugikortasun-moduei emango zaie lehentasuna (oinezkoak, bizikleta), eta ezinezkoa denean, garraio publikoa erabiliko da, edo, hori ere ezinezkoa bada, lehentasuna emango zaio CO2-emisio nuluak edo txikiak dituzten ibilgailu propioak erabiltzeari.

##### 5.3. Ingurumen-kudeaketa kontratua gauzatzen den bitartean

Erakunde kontratistak honako baldintza hauek betetzen direla bermatu beharko du:

- Hondakinak berrerabiltzea eta/edo gaika biltzea, eta zatikiak bereizita mantentzea, behar bezala kudeatzeko.



- Batez ere ingurumenari buruzko informazioa duten eta lanpostuetan eskuragarri dauden lan-jarraibideak egitea.

Donostia, sinaduraren egunean

Proiektu eta Obren zuzendaria

Alfonso Vázquez Altuna

