

Expediente Proyectos y Obras: 2024/050

PRESKRIPZIO TEKNIKOEN AGIRIA, IGELDOKO ESKOLAK BIRGAITZEKO AURREPROIEKTUA, OINARRIZKO PROIEKTUA ETA EXEKUZIO PROIEKTUA IDAZTEKO

1. AURREKARIAK ETA JARDUERA ESPARRUA

Udalak konpromisoa du Igeldoko Eskola Zaharraren eraikina birgaitzeko, Igeldoko eraikin instituzionala izan dadin. Eraikin hori «HIE. IG.02 Igeldoko herria» eremuko lurzati batean dago kokatuta eta bere kalifikazio xehatua «g.00 Ekipamendu komunitarioa» da. Era berean, Hirigintza Ondarea Babesteko Plan Bereziak "D graduko" gisa sailkatu du eraikin hori.

Eraikina 1887koa da, eta gutxi gorabehera 150 m² (t) hartzen ditu oinplanoan. Eraikinak beheko solairua eta goiko hiru solairu ditu, azkena mantsarda-erakoa. Oinplano angeluzuzenekoa da, eta fatxada nagusiak lau bao uztartuz osaturiko konposizio erregularra du, morterozko erliebeekin inguratuta. Lehen eta bigarren solairuetan forma kateatuak marrazten dituzte erliebe horiek; beheko solairuan, harlanduzko zutabez eta buruhormaz konfiguraturako aterpe motakoak dira baoak. Mantsardaren mailan kokatutako erloju baten bitartez, fatxada nagusiko ardatza eta eraikinaren izaera publikoa adierazten dira.

1911. urtean eraikinaren eraberritze integrala egin zen bi jasodura eraikiz: aurrenekoa fatxadako horma atalean eta bigarrena, berriz, mantsardatua. Azken berrikuntza obrak 2015ean egin ziren, eta egindako obrak, nagusiki, estalkia eta teilatupeko solairua birgaitzekoak izan ziren.

Birgaitze-obrak egiteko 1.500.000 €-ko aurrekontua aurreikusi da (BEZa barne).

2. KONTRATUAREN OBJEKTUA

Kontratuaren objektua da honako dokumentu hauek idaztea: «Igeldoko Eskola Zaharra eraikin instituzional gisa birgaitzeko aurreproiektua, oinarritzko proiektua eta exekuzio-proiektua idaztea». Proiektuak barnean hartuko du jarraian deskribatzen diren egokitzapen-lanak egitea:

- **Beheko solairua:**

- Sarrera
- Brigadentzako eremua: sarrera fatxada nagusitik (egungo eskaileren eskuineko atea).
- Biltegia: 40-50 m².
- Biltegia eta etorkizuneko brigadarentzako eremua eraikinaren barruan konektatuta egon behar dira.
- Komunak

- **Lehen solairua:**

- Harrera: arreta-postu bat
- Bulegoa: gela bat, 5 lanposturekin.
- Bilera-gela: 10-12 lagunentzat
- Sarrera, batez ere, alboko pasabidetik izango da.
- Komunak

- **Bigarren solairua:**

- Azalera bereko 4 areto, xafra mugikorrekine konektatuta.
- Komunak



- **Hirugarren solairua:**

- Erabilera anitzeko eremu gardena, ikus-entzunezko proiektioetarako instalazioekin.
- Komunak

3. EGIN BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA

Kontratuak berekin dakar aurreproiektua, oinarrizko proiektua eta exekuzio-proiektua idaztea. Jarraian, dokumentu horietan jaso beharreko gutxieneko dokumentazioa azaltzen da. (A) ikurra duten atalak, gutxienez, aurreproiektu-fasean aurkeztu beharko dira, eta (OP) ikurra dutenak, berriz, oinarrizko proiektuaren fasean.

3.1. DESKRIPZIO-MEMORIA

- Beharren programa banatzeko proposamena, iparraldeko fatxadan bao berriak irekitzea eta hirigintza-justifikazioa barne, Donostiako Ondarearen Batzordera bidaltzeko. Hirigintza-konsulta ageri da atxikita. **(A)**
- Proiektugileari edo proiektua idatzi duten beste teknikari batzuei buruzko informazioa. Proiektua proiektu partzialen edo bestelako dokumentu teknikoaren bidez garatu edo osatzen denean, proiektuaren memorian dokumentu horiek eta haien edukia aipatu beharko dira, eta proiektugileak, bere koordinaziopean, proiektuan txertatuko ditu, dokumentu bereizi gisa, halako moldez non ez diren bikoiztuko, ezta lan desberdinen egileek jaso beharreko ordainsarietan ere. **(OP)**
- Abiapuntuko aurrekariak eta baldintzatzaileak, kokalekuaren datuak, ingurune fisikoa, hirigintza-araudia eta, hala badagokio, beste araudi batzuk **(A)(OP)**.
- Jarduketaren deskribapen orokorra, baita ingurunearekin duen loturarena ere. (Euskaraz eta gaztelaniaz) **(A)(OP)**.
- EKTa eta beste araudi espezifiko batzuk, hirigintza-diziplinako arauak, udal-ordenantzak, eraikigarritasuna, funtzionaltasuna eta kontratuaren xedeari aplikatu dakizkiokeen beste arau batzuk betetzea.
- Geometriaren, bolumenaren eta azalaren deskribapena. **(OP)**.
- EKTaren oinarrizko eskakizunei buruzko oinarrizko baldintzak. Bereziki adierazi beharko dira sustatzailearen eta proiektugilearen artean adostutakoak, EKTan ezarritako atalaseak gainditzen dituztenak. **(OP)**.
- Lokal osoa eta instalazioak erabiltzeko mugei buruzko argibideak, hala badagokio. Mantentze-lanen aurreikuspena. **(OP)**.

3.2. ERAIKUNTZA-MEMORIA

- Eraikinaren inguratzailearen azpisistemen eraikuntza-definizioa, bertan egiten diren jardueren suarekiko duten portaera, erabilera-segurtasuna, ur-hustuketa eta hezetasunarekiko duen portaera deskribatuta, eta kalkulu-oinarriak.
- Paramentuen akaberen ezaugarriak eta horien inguruko aginduak adierazi beharko dira, hain zuzen ere funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak betetzeko.



- Saneamendu, ur, berokuntza, suteen aurkako babes, elektrizitate, argiteriarako eta abarretarako abiapuntuko datuak, bete beharreko helburuak, prestazioak eta kalkulu-oinarriak adierazi beharko dira.
- Eraikinaren prestazioen justifikazioa, oinarritzko eskakizunen eta EKTaren oinarritzko eskakizunen arabera. Hartutako irtenbideetarako justifikazioa EKTan adierazitakoaren arabera egin beharko da. Era berean, EKTan eskatutako mailak hobetzen dituzten eraikinaren prestazioak justifikatu beharko dira, suteetarako segurtasunari **(OP)**, erabilera-segurtasunari eta irisgarritasunari **(OP)** dagokienez.
- Nahitaezko beste erregelamendu batzuk betetzen direla justifikatzea, hain zuzen ere aurreko atalean justifikatu ez direnak, eta funtzionaltasunari buruzko oinarritzko betekizunak betetzen direla justifikatzea, araudi espezifikoan zehaztutakoaren arabera.
- Obrak definitzeko eta justifikatzeko behar adina eranskin izango ditu proiektuak (suteen aurkako babesa, kalitatea kontrolatzeko plana, segurtasun- eta osasun-azterlana edo, hala badagokio, oinarritzko azterlana eta hondakinak kudeatzeko azterlana).**(OP)**

Hondakinak kudeatzeko idatziko den dokumentuak berekin ekarri beharko du egin beharreko jarduketak garatzean sor daitezkeen hondakin ez-arriskutsuen % 70, gutxienez, berrerabiltzea, birziklatzea edo balorizatzea.

3.3. PLANOAK

- Obrak xehetasunez definitzeko behar adina plano jaso beharko dira proiektuan. Birgaitze-obren kasuan, eraikinaren esku hartu aurretiko planoak atxiki beharko dira.
- Kokapen eta egungo egoeraren planoak **(A)(OP)**.
- Kokapen planoak, indarrean dagoen plangintzari dagokiona, erraz aurkitzeko puntuekiko erreferentzia eta iparralde geografikoa adierazita **(OP)**.
- Solairu orokor kotatuak, eskala adierazita. **(A)(OP)**.
- Altxaeren eta sekzio kotatuen planoak, honako hauek adierazita: eskala eta altuera-kotak, forjatuaren lodierak, guztizko altuerak, hirigintzako baldintzak eta eskakizun funtzionalak betetzen direla egiaztatzeko. **(A)(OP)**.
- Instalazioen planoak, instalazio bakoitzaren sarean, oinplanoen, sekzioen eta xehetasunen deskribapen grafikoa eta dimentsionala zehaztuta.
- Eraikuntza-xehetasunen dokumentazio grafikoa duten planoak, irtenbide zehatzak eta elementu bereziak adierazita.

3.4. BALDINTZA AGIRIA

- Administrazio-klausulen agiria
- Xedapen orokorrak
- Aukerako xedapenak
- Xedapen ekonomikoak
- Baldintza tekniko partikularren agiria.



- Materialei buruzko aginduak: obrei gehituko zaizkien produktuek, ekipoei eta sistemek bete behar dituzten gutxieneko ezaugarri teknikoak, bai eta haien hornidura-, harrera-, kontserbazio-, biltegiatze- eta manipulazio-baldintzak, kalitate-bermeak eta egin beharreko harrera-kontrola, barnean hartuta produktuaren laginketa, egin beharreko saiakuntzak, onartzeko eta baztertzeko irizpideak, eta egin beharreko jarduketak eta erabilera-, kontserbazio- eta mantentze-irizpideak. Zehaztapen horiek egiteko, kontuan har daitezke aplikatzekoak diren baldintza agiri orokorrak, dokumentu aitortuak edo proiektugilearen iritziz baliozkoak diren beste batzuk.
- Obra-unitateak gauzatzeari buruzko aginduak: obra-unitate bakoitzaren ezaugarri teknikoak, exekuzio-prozesua adierazita, aplikazio-arauak, egin aurretik bete beharreko aurretiazko baldintzak, perdoi onargarriak, amaitzeko, kontserbatzeko eta mantentzeko baldintzak, gauzatze-kontrola, saiakuntzak eta probak, kalitate-bermeak, onartzeko eta baztertzeko irizpideak, unitateak neurtu eta baloratzeko irizpideak, eta abar. Produktuen, elementuen eta eraikuntza-sistemen arteko bateragarritasuna ziurtatzeko neurriak zehaztu beharko dira.
- Amaitutako eraikineko egiaztapenei buruzko aginduak: eraikinaren azken prestazioak egiaztatzeko egin beharreko egiaztapenak eta zerbitzu-probak adierazi beharko dira.

3.5. NEURKETAK ETA AURREKONTUA

- Gutxi gorabeherako aurrekontua. Proiektatutako obraren egikaritze materialaren gutxi gorabeherako balorazioa, kapituluka **(OP)**.
- Aurrekontu xehatua: prezioen taula, kapituluka antolatuta – Kapituluaren arabera laburpena, exekuzioaren eta kontrataren azken balioa adierazita. Kalitate-kontrolaren aurrekontua jaso beharko du. Segurtasun eta Osasun Azterlanaren aurrekontua.
- Memorian prezio xehatuaren eranskina sartu beharko da.

4. ENPRESA EDO PERTSONA ADJUDIKAZIODUNAREN EGINKIZUNAK ETA BETEBEHARRAK

Enpresa edo pertsona adjudikaziodunak konpromisoa hartzen du proiektua idazteko, eraikuntza oneko arau orokorren arabera, eta bete egingo ditu arlo profesionalean eta eraikuntza edo urbanizazioaren arloan indarrean dauden legezko edo erregelamenduzko xedapenak ezarritako betebeharrak, bai eta Klausula Teknikoen Agiri honetan jasotakoak ere.

Proiektua idazteko lanak antolatu eta garatzeko, honako lan hauek egin beharko ditu, besteak beste:

- Proiektuaren prestaketa antolatzea eta kontratuaren arduradunak emandako aginduak interpretatu eta praktikan jartzea.
- Espezialisten jardura teknikoak zuzendu, koordinatu eta planifikatzea, proiektua egiten den bitartean haien artean beharrezkoa den koordinazioa egon dadin, proiektua eranskin-multzo lotu gabea izan ez dadin, haien arteko beharrezko loturarik gabekoa, alegia. Idazlea(e)k sinatu eta ikus-onetsiko du/dute proiektua, proiektuaren arduradunak d(ir)en aldetik. Hala ere, aipatzen den arlo bakoitzeko espezialista arduradunek sinatuko dituzte dagozkion eranskinak.
- Proiektua idazten den bitartean, udal-arduradunekin egiten diren jarraipen-bileretara joatea. Talde adjudikaziodunak Udal Zerbitzu Teknikoarekin kontrastatu beharko ditu proposatutako konponbideak, eta, horretarako, jarraipen-bilerak egingo dira astero, edo, bestela, proiektuaren definizioan egiten den aurrerapenaren arabera erabakitzen den aldizkakotasunarekin.



- Arduradun bat izendatzea, Udalaren aurrean haren ordezkari izan dadin zerbitzuari dagokion guztian eta lanen koordinazio egokia bermatzeko. Kontratuari atxikitako gutxieneko teknikarietako bat izango da pertsona hori.
- Jarraipen-bileren akta egitea, bertaratuek sinatuta, eta bertan gai garrantzitsuenak eta hurrengo bileren datak jasotzea.

5. FORMATUA

Kontratu honen adjudikaziodunak ezarritako epean aurkeztu beharko du eskatutako proiektua Udalaren webguneko erregistro orokorrean. Euskarri informatikoa bateragarria izan beharko da Word, Excel, Presto eta Autocad formatuekin, eta dokumentazio osoaren kopia bat entregatu beharko da *.pdf formatuan.

Fitxategi grafikoak formatu *.pdf editagarrian (eskaneatu gabe) eta *.dwg formatuan entregatu beharko dira. Azken formatu horretan, inprimaketa-txantiloak eta entregatutako planoen kopiak inprimatzeko beharrezko geruzen aurkezpenak eta antolamendua txertatu beharko dira.

Era berean, dokumentazio grafikoa aurkeztu beharko da, proiektuan jasotako obren berri ematea ahalbidetzeko. Zehazki, proposamenaren bi infografia aurkeztu beharko dira 3D ereduan eta *.jpg eta *.pdf formatuan.

6. LANEN ZUZENDARITZAK EMANDAKO DOKUMENTAZIOA

Proiektu eta Obren Zuzendaritzak eraikinaren egungo egoeraren planoak emango ditu *.cad formatuan.

Donostian, sinaduraren egunean

Proiektu eta Obretako zuzendaria
Alfonso Vázquez Altuna

