BALDINTZA TEKNIKOEN PLEGUA

LEABURUKO HERRIGUNEKO A.1.4 TORREBERRI EREMUAN AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZENTZAKO ERAIKUNTZA OINARRIZKO ETA EXEKUZIO PROIEKTUAK ETA URBANIZATZE PROIEKTUAREN IDAZKETA KONTRATAZIOA

1. PLEGUAREN HELBURUA
2. KONTRATATZEKO LANEN HELBURUAK
3. PROIEKTUEN BALDINTZA TEKNIKOAK
4. TALDE ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK
5. LANBIDE-HABILITAZIOA
6. KAUDIMENA
7. KONTRATUA GAUZATZEKO EPEA
8. LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA ETA KONTRATUAREN BALIO ZENBATETSIA
9. PREZIOEN BERRIKUSPENA.
10. PREZIOA ETA ORDAINTZEKO ARAUBIDEA.
11. ESLEIPEN IRIZPIDEAK
12. KONFIDENTZIALTASUNA
13. JABETZA INTELEKTUALA
14. AZPIKONTRATAZIOA.
15. GUTXIENEKO PLANTILLA.
16. CPV
17. DOKUMENTAZIOA

1. PLEGUAREN HELBURUA

Leaburu-Txaramako udala 2018an, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren bidez Leaburuko herrigunean A.1.4 eremua sailkatu zuen bertan dentsitate baxuko hamar etxebizitza egiteko. Behin eremuaren antolamendu xehakatua finkatuta eta birpartzelatzea burututa, eraikuntza eta urbanizatze proiektuen idazketa kontratatzea dagokio udalari.

Plegu honen helburua da kontratu hau arautuko duten baldintza teknikoak finkatzea da.

2. KONTRATATZEKO LANEN HELBURUAK

Leaburu-Txaramako HAPOak udalerrian etxebizitza eskaintza handitzeko beharra identifikatu zuen, eta horretarako, hainbat eremu sailkatu zituen eraikigarri gisa. Horien artean, bi jabetza publikoko eremu: A.1.2 Elizpe eta A.1.4 Torreberri.

Helburua bizitegi eskaintza anitza lortzea da, etxebizitza tipologia ezberdinak eskainiz:

- Elizpe eremua dentsitate baxuko etxebizitzentzat aurreikusi da.
- Torreberri, berriz, tipologia kolektiboari dagokion etxebizitza eraikuntzarako.

Bi kasuetan, titulartasun publikoko lurzoruak direnez, Udalak etxebizitza babestuen eraikuntza sustatzeko borondatea du, herritarrei etxebizitza duinerako sarbidea bermatzeko eta prezio tasatuak ziurtatzeko helburuarekin, edozein logika espekulatibo alde batera utzita.

2023an, Udalak antolamendu xehakatu eta kudeaketa dokumentuak idazten hasi zen. Une honetan, exekuzio dokumentuak osatzea da hurrengo urratsa.

Bitarte horretan, Udalak herritarren interesa neurtzeko galdeketa txiki bat egin du, aurreikuspenak egiteko asmoz izen-emate ireki baten bidez. Galdeketa horretan 28 herriko eta eskualdeko pertsonek eman dute izena. Beraz, etxebizitza beharra agerikoa da.

Urbanizazioari dagokionez, etxebizitza partzeletara iristeko ibilbideak diseinatu beharko dira, bai motordun ibilgailuentzat bai oinezkoentzat. Era berean, inguruko espazio libre eta pribatuen tratamendua ere zehaztu beharko da.

Eraikuntzaren esparruan, etxebizitzek indarrean dauden bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, barne-banaketa funtzional eta koherentea eskainiz, eta landa-ingurunean behar bezala integratzea bermatuko duten bolumenak eta materialak erabiliz.

Baldintza-plegu honen xedea dela eta, eta behar bezala garatzeko, hurrenez hurreneko bi fasetan egitea komeni da:

- 01 Fasea. Oinarrizko proiektua eta urbanizazio proiektua.
- 02 Fasea. Exekuzio Proiektua eta aipatutako obrak lizitatzeko beharrezkoak diren zehaztapen tekniko eta ekonomikoak garatzeko beharrezkoak eta nahikoak diren agiriak idaztea.
  Behin urbanizatze proiektua izapidetuta, eta alegazio,txosten sektorial, eta udalaren baldintzak kontuan hartuta urbanizatze proiektuan beharrezko aldaketak egin eta aipatutako obrak lizitatzeko beharrezkoak diren zehaztapen tekniko eta ekonomikoak garatzeko beharrezkoak eta nahikoak diren agiriak idaztea.

3. GARATU BEHARREKO LANEN DESKRIBAPENA

- 1. faseko edukien helburua hau da:
  - Oinarrizko proiektua garatzea, oinarrizko mailan, Udalaren oniritzia lortzeko, exekuzio proiektuaren idazketa hasi baino lehen.
  - Urbanizazio-proiektua garatzea, hasierako onarpena emateko.

- 2. fasean egin beharreko lanak, Udalaren oniritzia jaso ondoren, obren lizitazioa ahalbidetuko duen prestakuntza teknikoa eta dokumentala izango dira, hau da, Exekuzio Proiektua.
  Urbanizazio proiektuari dagokionez, tramitatu ondoren, proiektua aldatuko da jendaurrean jartzeko epean jasotako alegazioen arabera eta arlokako administrazioek eta Udalak ezarritako baldintzen arabera.

Adierazi den bezala, exekuzio eta urbanizatze proiektuaren garapenean, aurreko fasean izandako aldaketa guztiak sartuko dira, hala badagokio, baldintza administratiboek agintzen dituzten aldaketa guztiak barne, eta udalari gastu gehigarririk eragin gabe.

Lana entregatzea

Esleipendunak kontratua Baldintza Teknikoak betetzen dituela egiaztatzen duen lana entregatu beharko du agiri honetako 6. klausulan ezarritako epeetan.

Kontratuaren xedea indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen agiri guztiak aurkeztu beharko dira. Agiri horiek, zehatz-mehatz izan ez arren, gutxienez hurrengoak izan beharko dira:

1. fasea: Oinarrizko proiektua eta Urbanizazio-aurreproiektua (Hasierako onarpena)

a) Oinarrizko proiektuaren dokumentazioa:

1. Memoria
2. DB-SI justifikazioa.
3. Planoak.

b) Urbanizazio proiektua, hasierako onarpena emateko.

1. Deskribapen eta egiaztapen memoria
2. Baldintza plegua.
3. Kalitate kontrola
4. Hondakinen kudeaketa azterketa
5. Oinarrizko segurtasun eta osasun azterketa
6. Neurketa eta aurrekontua
7. Obren eta zerbitzuen proiektu- eta xehetasun-planoak
8. Argiteria publikoaren azterketa luminikoa

2. fasea: Gauzatze Proiektua eta Urbanizazio Proiektua (Behin betiko onarpena)

a) Exekuzio proiektuaren dokumentazioa

1. Memoria deskribatzailea eta memoria eraikitzailea.
2. Araudia betetzen dela justifikatzea.
3. Eranskinak (azterketa geoteknikoa, egitura-kalkuluak, etab.)
4. Planoak.
5. Preskripzio tekniko partikularren agiria.
6. Aurrekontua eta neurketak.
7. Segurtasun- eta osasun-azterketa.
8. Kalitatea kontrolatzeko programa.
9. Eraikuntza-hondakinen kudeaketaren azterketa.
10. Gauzatzeko epea eta obra-plana.
11. Beharrezko instalazio-proiektuak.

b) Urbanizatze proiektua, behin betiko onartzeko

Hasierako onarpeneko dokumentuak jasotako berberak izango dira.

Proiektuak plegu honetako zehaztapenen arabera idatziko dira, Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legea, indarrean dagoen Udal Araudia eta nahitaez bete beharreko gainerako araudia kontuan hartuta.

Fase bakoitzeko dokumentazio guztiaren ale bat paperean entregatuko da, beste ale bat euskarri informatikoan PDF formatuan eta beste bat jatorrizko formatuetan (editagarriak, archivos.dwg, dokumentuak, bc3), bai grafikoki, bai idatziz.

4. TALDE ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK

- Exekuzio proiektua Administrazioarentzat bete beharrekoak diren jarraibide teknikoen arabera egin beharko da, eta indarrean dagoen legedian jasotzen diren dokumentuak izan beharko ditu. Obren exekuzio egokirako beharrezkoa den dokumentazio guztia ere, beste profesionalen parte hartzea eskatzen duenean ere bai, horrek administrazioari kostu erantsirik eragin gabe. Proiektuak proposatutako irtenbide teknikoak justifikatu beharko ditu, aplikagarri zaion araudian eskatutako zehaztasunen arabera.

- Lana egin bitartean, eta enkarguaren helburu diren dokumentuetako eskakizunetan, Leaburu-Txaramako Udal Araudian eta plegu honetan adierazitako baldintzak jaso beharko dira. Leaburu-Txaramako Udalak markatutako irizpide eta jarraibideak ere bete beharko dira.

  Horretarako, beharrezkoak diren bilerak egingo dira lanen koordinaziorako eta jarraipenerako, eta, gutxienez, honako hauek:

  - Proiektua idazteko kontratua sinatu eta egungo egoeraren aurre azterketa burutu bezain laster.
  - Talde idazleak lehen zirriborroak prestatuta dituenean

  Talde esleipendunak bilera horien akta jaso beharko du.

- Udaleko obra eta zerbitzuen departamentuarekin elkarlanean arituko da, baita zerbitzuak hornitzen dituzten konpainiekin ere (elektrizitatea, gasa, telekomunikazio konpainiak, eta abar). Eta sektorekako administrazioekin (URA...), hauekin erabakitako irtenbideak kontrastatuko dira, beti Leaburu-Txaramako Udalaren irizpideei jarraituz.

- Horren arabera, obra proiektuaren eta urbanizatze proiektuaren idazketak hauek barne hartuko ditu:

  - Exekuzio proiektuak argitasunez eta zehaztasunez definituko ditu eraikuntza obrak, obren zuzendaritza beste talde batek bere gain hartzeko moduan.
  - Beharrezkoa izango balitz eremuaren jasotze topografikoa egin beharko du.

- Azterlan geoteknikoa egin beharko da, zimenduei dagokien egitura-sistemaren zatia kalkulatzeko lurzoruaren ezaugarriak eta kontuan hartu beharreko parametroak justifikatzeko.

- Aurkez daitezkeen alegazioei buruzko txosten teknikoak idazteko laguntza teknikoa, sektorekako administrazioek egin ditzaketen eskakizunetarako.

- Behin betiko proiektuak idatzi eta aurkeztea, izapidetze-prozeduratik erator litezkeen zuzenketak gehituz.

- Elkargoaren Nahitaezko oniritziari buruzko abuztuaren 5eko 1000/2010 Errege Dekretuko 4. artikuluan xedatutakoari jarraiki, Exekuzio proiektuak elkargoko ikus-onetsia izango du.

5. LANBIDE-HABILITAZIOA

Lizitatzailea profesionala baldin bada, arkitekto izateko gaitzen duen titulazio akademikoa eta profesionala eduki beharko du.

Pertsona juridikoak badira, arkitekto titulua duen teknikaria izendatu beharko dute.

6. KAUDIMENA

Lizitatzaileek beren kaudimen teknikoa edo profesionala egiaztatu beharko dute honako bitarteko hauen bitartez:

a) Lizitatzaileak, profesionala bada, edo taldeko arduradunak, pertsona juridikoen kasuan, gutxienez hiru (3) urteko lan-esperientzia egiaztatua izatea agiri honen 5. atalean aurreikusten diren gaikuntza-titulazioen esparruan.
b) Lizitatzaileak, profesionala bada, edo, pertsona juridikoa bada, taldearen arduradunak, gutxienez, kontratuaren xedearen antzeko zerbitzu edo lan bat egin izana azken hamar (10) urteetan. Baldintza hori erantzukizunpeko adierazpen baten bidez egiaztatu beharko da.
c) Lizitatzaileak, baldin eta profesionala bada, edo, pertsona juridikoen kasuan, talde-arduradunak, 4 etxebizitza egikaritzeko proiektu bat edo gehiago idatzi izana, bai eta haiei dagozkien obra-zuzendaritzak. Baldintza hori erantzukizunpeko adierazpen baten bidez egiaztatu beharko da.

Lizitatzaileek beren kaudimen ekonomikoa eta finantzarioa egiaztatu beharko dute honako bitarteko hauen bidez:

a) Arrisku profesionalengatiko erantzukizun zibileko aseguru bat dagoela egiaztatzen duen agiria, zeina indarrean egongo baita eskaintzak aurkezteko epea amaitu arte. Aseguruaren zenbatekoa ez da izango kontratuaren balio zenbatetsia baino txikiagoa, ZPKLren 87.3 artikuluari jarraituz. Lizitatzaileak dagokion poliza aurkeztu beharko du, edo, bestela, aseguruaren zenbatekoa eta indarraldia egiaztatzen dituen ziurtagiria, lizitatutako kontratuaren ondoriozko arrisku profesionalak estaltzeko.

b) Arkitektura-estudioa lankidetza-konpromisoen bidez lotutako profesionalek osatzen badute, profesional bakoitzak erantzukizun zibileko aseguru bat izan beharko du arrisku profesionalengatik, kontratuaren balio zenbatetsiaren zenbatekoa gutxienez ere. Lizitatzaileak dagokion poliza aurkeztu beharko du, edo, bestela, aseguruaren zenbatekoa eta indarraldia egiaztatzen dituen ziurtagiria, lizitatutako kontratuaren ondoriozko arrisku profesionalak estaltzeko.
c) ZPKLren 75. artikuluaren arabera, kaudimena egiaztatzeko, lizitatzaileak beste profesional batzuen kaudimenean eta bitartekoetan oinarritu ahal izango da, eta haien lotura justifikatu beharko du lankidetza-konpromisoen bidez eta lizitatzaileak haiek onartuz, aldi baterako enpresa-elkarte batean aurkezten ez bada.

7. KONTRATUA GAUZATZEKO EPEA

Epe osoa zatikako epeen batura izango da.

01 fasea: oinarrizko proiektua eta urbanizazioaren exekuzio proiektua (hasierako onespena)

Agiriak aurkezteko epea 8 astekoa (56 egun) izango da, kontratua formalizatzen den egunetik kontatzen hasita.

Ez dira benetako zerbitzu-denboratzat hartuko Udalak lanak jarraitzeko beharrezkoa den informazioa edo dokumentazioa aurkeztu arte itxarotea beharrezkoa den aldiak. Halaber, ez dira konputagarritzat hartuko zerbitzuen konpainia hornitzaileen aldetik erantzuna lortzeko beharraren ondoriozko itxarote-epeak.

Hala ere, bi proiektuen emateak independenteak izango dira elkarren artean; beraz, proiektu batean edozein atzerapen izanez gero, ez du eraginik izango bestearen aurkezpen epean.

2. fasea: Oinarrizko Proiektua eta Hiritartze Proiektua (behin betiko onespena)

Etxebizitzak egiteko proiektuari dagozkion agiriak aurkezteko epea 8 astekoa (56 egun) izango da gehienez, udalak oinarrizko proiektua onartzen duen egunetik kontatzen hasita.

8. LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA ETA KONTRATUAREN BALIO ZENBATETSIA

Urbanizazio obraren exekuzioak bataz beste 152.845€-ko kostua (Egikaritze materiala UJP-ren arabera) izango duela aurreikusten da, eta beraz, urbanizazio exekuzio proiektuaren idazketaren kostua hurrengoa izango da:

- 10.000€

Eraikuntza obraren exekuzioak berriz, 1.545.633€-ko kostua (Egikaritze materiala UJP-ren arabera) duela aurreikusten da, eta beraz, eraikuntzaren exekuzio proiektuaren idazketaren kostua hurrengoa izango da:

- 92.738€

Lan horiei jasotze topografikoa eta azterketa geoteknikoa egiteko kostua gehitu behar zaie:

- Azterketa geoteknikoa: 4.000€
- Jasotze topografikoa: 700€

Guztira: 107.438€

- Lizitazioaren oinarrizko aurrekontua (BEZik gabe): 107.438€
- Aplikatu beharreko BEZaren ehunekoa: %21
- Guztizko aurrekontua (BEZa barne): 130.000€

9. PREZIOEN BERRIKUSPENA.

Ez da bidezkoa prezioak berrikustea, ZPKLren 103.1 artikuluan ezarritakoaren arabera.

10. PREZIOA ETA ORDAINTZEKO ARAUBIDEA.

Prezioa lizitaziotik ateratzen dena izango da, eta honela fakturatuko da:

El precio será el que resulte de la licitación y se facturará de la siguiente manera:

1 FASEA:

- 1. faseari (oinarrizko proiektua eta urbanizazio-proiektua) dagokion zenbatekoa lizitatzaileak eskainitako prezio osoaren % 50 izango da, eta honela fakturatuko da:

    a) % 20 eraikuntza oinarrizko proiektua aurkeztean.
    b) %30 urbanizazio-proiektua aurkeztean

2 FASEA:

- 2. faseari (exekuzio-proiektua eta urbanizazio-proiektua – behin betiko onarpena) dagokion zenbatekoa lizitatzaileak eskainitako prezio osoaren % 50 izango da, eta honela fakturatuko da:

    a) % 35 eraikuntza exekuzio-proiektua aurkeztean.
    b) % 15 Urbanizazio Proiektua aurkeztean. (Behin betiko onarpenerako aldaketa guztiak jasota)

11. ESLEIPEN IRIZPIDEAK

Hauek dira kontratua adjudikatzeko eta eskaintzak balioesteko oinarri diren irizpideak:

a. Automatikoki balioetsi beharreko irizpideak (55 puntu)

i. Eskaintza ekonomikoak (35 puntu)

Puntuak = 35 x AE / AEH

Non:

AE= Azterturiko eskaintzaren baja (ehunekotan).

AEH = Aztertutako eskaintza guztien artean bajarik handiena (ehunekotan).

Bajarik aurkezten ez duten eskaintzei zero puntuko balorazioa emango zaie.

Urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren 85. artikuluan aurreikusitako kasuak ustez anormalak diren eskaintzatzat joko dira.

ii. Epea murriztea: 10 puntu. Aste bakoitzeko 2 puntu, gehienez 10 puntu.

iii. Talde idazlean emakumeen presentzia baloratuko da 10 puntuko gehieneko batekin. 0 puntu emakumerik ez duten taldeei. 5 emakume taldekideak %50 baino gehiago direnei eta 10 puntu %50 baino gehiago izan eta gainera zuzendaritza postuetan emakumeak dituzten taldeei.

b. Balio-judizioko irizpideak (45 puntu)

i. Memoria teknikoa (45 puntu)

Idatz-zati hori ebazteko oinarritzat hartuko den dokumentazioa aurreproiektua izango da, eta, gutxienez, honako elementu hauek izango ditu:

a) Gehienezko memoria: 5 orrialde bi aldeetatik.
b) Planoak: Oinplano orokorrak, altxaera, ebaketa eta fatxadak. Max 3 DIN A3.

Gutxienez 22,5 puntu lortu beharko dira formula bidez kuantifikatu ezin diren irizpideen lehen atal honetan, kontratazio-prozesuaren barruan jarraitu ahal izateko.

Aurkezten diren eskaintzek proposamen tekniko bat izan beharko dute, baloratu beharreko alderdiak bilduko dituena. Proposamen horren edukia nahikoa izango da kontratu beharreko zerbitzuaren irismena eta edukia neurtzeko. Memoria teknikoa baloratzeko, eduki hauek hartuko dira kontuan:

a. Proiektuaren eremuaren azterketa: egungo egoeraren diagnostikoa, puntu kritikoen identifikazioa, etab (3 puntu).

b. Proposatutako metodologiaren kalitate teknikoa (2 puntu). Lan-prozesuaren, faseen, epeen, entregen egituraren eta kalitate-kontrolaren deskribapen argi eta arrazoitua.

c. Paisaian integratzea / ingurunea errespetatzea (15 puntu). Leaburuko herrigunearen eta inguruko landa-ingurunearen arkitektura ezaugarriekiko sentikortasuna balioetsiko da, bereziki tipologia, erabilitako materialak eta lekuaren eskala egokitasuna. Eraikuntza paisaian nola integratzen den, espazio publikoarekiko harremana, topografia eta inguruko paisaia.

d. Ingurumen-irizpideak aplikatzea (10 puntu): materialak, aztarna murriztea, energia-kontsumoa, iraunkortasuna, etab. Estrategia pasiboen ekarpena (orientazioa, aireztapen gurutzatua, inguratzaile eraginkorra, eguzki-aprobetxamendua)

e. Arrazionaltasunaren eta funtzionaltasunaren egokitasuna eraikinen barne eta kanpo antolamenduari dagokionez. (10 puntu)

f. Kostuak murrizteko orduan ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko estrategia, bai eraikinaren eraikuntzan, bai urbanizazio obretan. (5)

12. KONFIDENTZIALTASUNA

Esleipendunak errespetatu egin beharko du kontratu hau gauzatzean eskuratzen duen informazioaren konfidentzialtasuna edo, bere izaeragatik, isilpeko gisa tratatu behar den informazioaren izaera. Betebehar horri eutsiko zaio baldintza-orri honen xede diren zerbitzuak amaitzen direnean.

13. JABETZA INTELEKTUALA

Kontratua gauzatzeko egiten diren azterlan eta dokumentu guztiak Leaburu-Txaramako Udalaren jabetzakoak izango dira, eta udalak osorik edo zati batean erreproduzitu, argitaratu eta zabaldu ahal izango ditu. Ezin izango du horren aurka egin lanen esleipendun egileak.

Esleipendunak ezin izango ditu kontratu hau gauzatzeko egindako azterketak eta dokumentuak erabili edo zabaldu, ez osorik, ez zatika, zuzenean edo laburtuta, kontratazio-organoaren berariazko baimenik gabe.

Kontratuaren xedea jabetza intelektual edo industrialeko eskubide batek babestutako produktuak garatu eta eskura jartzea bada, kontratistak Leaburu-Txaramako Udalari lagako dio eskubide hori.

14. AZPIKONTRATAZIOA.

Kontratatutako zerbitzuak enpresa esleipendunak eman beharko ditu zuzenean, eta ezingo ditu zerbitzu horiek zuzenean edo zeharka laga edo azpikontratatu. Hau ez da aplikagarria izango proiektuaren alderdi tekniko zehatz bati dagokion kasuetan. (Egitura kalkulua, instalakuntza diseinua, azterketa luminikoa…)

15. GUTXIENEKO PLANTILLA.

Zerbitzuak behar bezala emateko, gutxienez pertsona bat (1) eta astean hogei (20) orduko lanaldia behar da.

16. CPV

Lanen CPV kodea:

71000000 Arkitektura, eraikuntza, ingeniaritza eta ikuskaritza zerbitzuak.

71200000 Arkitektura-zerbitzuak eta haiekin lotutako zerbitzuak.

71242000 Proiektuak eta diseinuak egitea, aurrekontuak.

17. DOKUMENTAZIOA

Interesdunen eskura egongo da udalak bere esku duen hirigintzari, topografiari eta azpiegiturei buruzko informazioa PDF eta CAD formatuan.

Udaleko kontaktua: hirigintza@leaburutxarama.eus

Leaburun, 2026eko uztailaren 15an

Haritz Iparragirre Iartza

Leaburuko Udal Arkitektoa