

HERNANIKO AVE MARIA ERAIKINA SORMEN GUNE
GISA BIRGAITZEKO EXEKUZIO PROIEKTUAREN
IDAZKETAREN KONTRATAZIOA

BALDINTZA TEKNIKOEN PLEGUA

1.- KONTRATUAREN XEDEA

Baldintza tekniko partikularren agiri honen xedea da definitzen diren lan hauek kontratatzeko oinarri izango diren baldintza teknikoak deskribatzea. Hernaniko Ave Maria eraikina sormen gune gisa birgaitzeko lanak egiteko laguntza teknikoa kontratatzea da kontratuaren xedea: xehetasuneko azterlana, exekuzio-proiektua, segurtasun- eta osasun-azterlana, kalitatea kontrolatzeko programa eta hondakinen kudeaketaren azterlana. Egungo eraikinetik haratago eraikin berri bat eraikitzeko aukera izango da sormen gunearen programa egoki txertatu ahal izateko.

Kontratatu nahi diren lanak gutxienekoak dira eta, ondorioz, deskribatuko diren zereginak hobetu eta gehitu ahal izango dira. Deskribatutako lanek obrak egikaritzeko esleipen-espedientea izapidetzen hasteko behar den dokumentazio guztia bilduko dute, bai eta obrak gauzatzeko eta erabiltzeko behar diren baimen eta lizentzia guztiak eskatzeko behar dena ere.

Baldintza-agiri hau Hernaniko Udaletik idatzi da, proiektuaren erredakzioa lizitaziora ateratzeko, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legean adierazitako prozeduraren arabera.

Kontratu honi ondorengo CPV kodea dagokio:

71541000-2 Eraikuntza-proiektuak kudeatzeko zerbitzuak / Servicios de gestión de proyectos de construcción

2- BALDINTZA OROKORRAK

Proiektuak jaso beharko ditu eskakizun ezberdinak, iraunkortasunari, mantentze-premiei, instalazioaren segurtasunaren bermeari eta langileentzako funtzionaltasunari dagokienean; beraz, helburu horiek bermatuko dituzten eraikuntza-irtenbideak garatu behar dira.

Lizitazio honen esleipenduna arduratuko da proiektua idazteaz eta Udalaren baimena lortzeko behar den dokumentazioa prestatzeaz, Ave Mariako orubean deskribatutako ezaugarrietako sormen gunea gauzatzeko. Egun dagoen eraikina birgaitu eta eraikin-lagungarri bat diseinatu eta eraiki beharko da horretarako. Hau honela, beharrezkoak diren kudeaketa guztiak egingo ditu esleipendunak.

Deskribaturiko puntuak ez egiteko edo aurrera egiteko arrazoen bat egongo balitz, ez da dokumentu honetan azaldutako hurrengo kontzeptuetatik eratorritako zenbatekorik ordainduko.

3.- EUSKARRI LEGALA

- Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikusketaren Testu Bateratua

Egun Hernanin indarrean dagoen hirigintza araudia Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikusketaren Testu Bateratua da, Udaltzaz 2011ko apirilaren 11ean egindako osoko bilkuran behin betiko onartu zuena.

Villa Ave Maria hiri lurzoru finkatua kokatuta dago, Hirigunea/Mendebaldea eremuan, VI. 02 Villas azpi-eremuan (Normas particulares del Área (HM) VI.02). Bertan zehazten dira besteak beste:

- Lehendik dauden ekipamendu-eraikinak finkatzea.
- Kultura- eta natura-balioa duten elementuak babesteko beharrezko neurriak ezartzea.
- Lurzoruaren kalifikazio orokorraren definizioa:

D.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra kalifikazioa eta d.10 Hirigune libreak. Parkeak kalifikazio xehatua.

Parkean hirigintza-jarduketa bat gauzatu ahal izateko, justifikatu egin beharko da jarduketa horrek errespetatu eta babestu egiten dituela bertako zuhaitzak, paisaia eta kultura elementuak.

Proiektuetan eragin txikiena duten sistemak eta irtenbideak lehenetsiko dira.

Beharrezko diren neurri zuzentzaileak edota konpentsazio-neurriak hartuko dira.

Plan Berezia erredaktatu eta onartzearen beharra zehazten da

- Babes irizpideak:

Ondare mailakoak: Ave Maria eraikina Arau subsidiarioetako katalogoan sartuta dago eta IV. Motako Babes Araubideko kategoria-maila du: erreferentzia IV-19.1. Parkea osotasunean ere katalogoan zehaztuta dago: erreferentzia N-2.1

- Udal-babeseko Ondasun eta elementuak (IV motako babesa):

Esku-hartzeek honako babes-erregimen espezifikoak bete behar du: elementu horien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarritzko ezaugarri tipologikoak errespetatzeko neurriak.

Udalak, ondasun eta elementu horiei buruzko Plan Berezia egin ahal izango du horiek sakonago aztertu eta zein zati babestu behar diren erabakitzeko, eta elementu bakoitzaren babes-erregimen espezifikoak babesteko.

Ingurumen arloko neurriak: zuhaitzetan ahalik eta eraginik handiena izateko behar diren neurriak aztertuko dira.

- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: hiri-lurzoru kontsolidatua
- Lurzoruaren kalifikazio xehatua: “3-Calificación pormenorizada” planoan zehaztutakoak
- Eraikigarritasun fisikoa: Area honen eraikuntza-ahalmena agortutzat jotzen da. Hala ere, Udal Ekipamendu-Programatik edo finkatutako erabileren beharretatik behar bezala justifikatuz gero, eraikin edo instalazio berriak ezartzeko baimena eman ahal izango da, beti ere komunitatearen ekipamendu erabilera izango badu. Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat izapidetu eta onartu beharko da, eraikin berria ezartzeko hirigintza-baldintzak eta Areal biltzen diren balio botanikoak eta paisajistikoak behar bezala babestea bermatuko duten neurriak aztertzeke.

- Araudiaren arabera aukera:

Arau subsidiarioetako fitxa urbanistikoaren arabera, (Normas Particulares del Área (HM) VI.02):

- Hirigintza-eraikigarritasuna agortuta dauka.
- SALBUESPENA: *Udal Ekipamendu-Programatik edo finkatutako erabileren beharretatik behar bezala justifikatuz gero, eraikin edo instalazio berriak ezartzeko baimena eman ahal izango da, beti ere komunitatearen ekipamendu erabilera izango badu.*
- AUKERA: Plan Bereziaren erredakzioa.

Udal araudiaren Katalogoaren arabera, Udal-babeseko Ondasun eta elementuak (IV motako babesa):

- Handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak bakarrik daude baimenduak.
- Ondare Hiritartu eta Eraikiari buruzko 317/2002 Dekretuan zehazten dira, I. Eranskinaren barruan, eraikinak birgaitzeko esku-hartzeak sailkatzen ditu. III. Eraikuntzako esku-hartzeak ataleko 3. Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak definitzen dira bi azpitaldetan:

a- Eraikuntzari estu lotuta egingo dena:

- Zaharberritze zientifikoa
- Zaharberritze kontserbatzailea
- Zaintzea eta apaintzea
- Errefortzatzea

b- Eraikuntza sakonean aldatuko duena:

- Berreraikitzea
- Berriztatzea

- SALBUESPENA: Arauaren xehetasunen barruan, atal honetan esaten da: 4. Multzo honetako esku-hartzeak egiteko baimena duten eraikuntzetan, Handitzeko esku-hartzea baimen lezakete birgaitze-plan bereziek, beti ere horietan oinarritzko instalazio teknologiko, higieniko edota osasunaren inguruko baldintzak ziurtatzeko.

- AUKERA: Plan Bereziaren erredakzioa.

ONDORIOA

Hernaniko Udaleko Hirigintza Departamenduak Ave Maria eraikinean etorkizun hurbilean egin nahi den birgaitze eta erabilera aldaketaren harira Plan Bereziaren erredakzioa abian jarriko du. Plan honen bidez baimendu ahal izango da:

- Egungo eraikinaren eraberritze osoa, beti ere, eraikinaren bolumetria, kanpoko irudia eta oinarritzko ezaugarri tipologikoak errespetatuta.
- Eraikinaren eraikigarritasuna mantentzea.
- Bolumetria berri bat egiteko aukera ematea, bolumetria antzekoa izango duen eraikina; beti ere, erabilera publikora bideratua izango dena eta jatorrizko eraikinarekin lotura izango duena.

4.- DATU OROKORRAK

EGUNGO EGOERA

Eraikinak gabezia nabarmenak ditu, zaharkitua gelditu da hainbat arlotan.

- Egitura: egituraren azterketa egin da egoera zehatza zein den argitzeko. Atxikita dokumentazio gehigarrian eraikinaren inguruko azterketa.
- Inguratzailea: eraikinaren itxitura perimetrala karga hormez osatua dago, akabera jarraia du eta margotua dago kanpoaldetik. Kapilaritatez sortutako hezetasunak ditu, batez ere, eraikinaren eranskin berrienean.

Egun indarrean dagoen araudiaren baldintzetara egokitu beharko da inguratzailea, beti ere, kanpoaldeko itsura mantenduta.

- Estalkia: 2015ean berritu zen, egurrezko egitura du eta egun egoera onean dago. Esku-hartze berrirako aprobeitagarri den edota bete beharreko araudiarekin bat datorren ikusi beharko da.

AZALERA ERAIKIAK

SOLAIRUA	AZALERA
BEHEKO SOLAIRUA	288,00m ²

LEHEN SOLAIRUA	262,00m2
BIGARREN SOLAIRUA	243,00m2
AZALERA ERAIKIA GUZTIRA	793,00m2

AZALERA ERABILGARRIA: 570m2 (3 solairuak kontutan izanda)

*Azalera datuak gutxi gorabeherakoak dira

5.- AURREKARIAK

- Ave Maria eraikina izen bera daraman parkearen orubean dago kokatua; parkearen azalera: 34.743m2takoa da.
- Erabilera puntuala duen eraikina da.
- Zaharkitua dago eraikina eta egokitu beharra dago.
- Hainbat eraikuntza eta egitura arazo aurkezten ditu.
- 2019an Udaleko Kultura Sailak parte-hartze prozesu bat abiatu zuen Ave Maria eraikinean sormen gune bat ezartzeko beharrezko liratekeen edukien eta beharren inguruko hausnarketak egiteko eta beharrezko kudeaketak definitzeko.
- 2022an Dimark lantaldeak, eraikinaren egituraren azterketa txostena egin zuen, eraikinaren egoera zehazte aldera.
- 2023an Ave Maria eraikinean sormen gune bat ezartzeko lehen pausoak eman dira.

6.- KONTRATUAREN BEHARRAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Ave Maria eraikinak ez ditu oinarrizko baldintzak betetzen oinarrizko arauetara dagokionean erabilera publiko bat emateko. Eraikinak garai batean izan zen etxebizitzaren ezaugarri originalak eta programa betetzen ditu. Erabilera berria emateko ezinbestean egungo araudiaren eskakizunak bermatu behar ditu arlo ezberdinetan: irisgarritasuna, aireztapena, klimatizazioa, segurtasuna, suaren babeserako neurriak...

Hau honela, erabilera berriaren programa eraikinean txertatu ahal izateko barne-banaketa berria egokitu eta gauzatu beharko da, eta, eraiki behar den eraikin osagarri berria emango diren erabilerekin harremana uztartu.

Espazioaren diagnosi azterketa egin ondoren, egun espazioak aurkezten dituen gabeziak konpontzeko, eraikina erabilera berrira egokitzeko eta osagarri izango den eraikina txertatzeko parkearen esku-hartze orokor bat beharrezkoa dela ondorioztatu da.

Kontratuaren xedea plegu honetan adierazitako eta zehaztutako Ave Maria eraikina eta parkearen egokitze lanak eta eraikin osagarri berria erabat definituko dituen aurre-proiektua, eta exekuzio proiektuaren erredakzioa da.

Esku-hartzearen helburu zehatzei dagokienez, honakoak aipa daitezke:

- Parkearen eremua egokitzea: egungo orubea ber-antolatu eta egokitu: eraikin zaharra eta berria izango direla kontutan izanda.
- Eraikin zaharraren eraberritze osoa eta barne-banaketa berria diseinatzea, erabilera berrira egokitzeko. Araudiaren markoetara egokitu erabilera publikoa izango badu: altuerak, suaren babeserako neurriak, irisgarritasuna...
- Eraikin berriaren definizioa. Eraikin osagarri berriak izango duen azalera eraikia maximoa: 800m²_ behe solairua+2solairu max. (0+2)_ sotoan planta bat eraikitzeo aukera (-1)
- Eraikinak (zaharrak eta berriak) erabat definitu ahal izateko behar diren adina zehaztapen izango ditu. Kanpo ingurua ere egokitzeko behar diren hirigintza ezaugarri eta beharrak ere definituko dira.

7- AZTERLAN MAILA

Proiektuak ebatzi behar du Hernaniko Sorkuntza Gune berria Ave Mariako parkean dagoen eraikin publikoan eta alboan diseinatu eta eraiki liteken eraikin-osagarrian kokatzea. Horretarako, beharrezkoa da, alde zuzenetik, aipatutako eraikinaren jarduketa-eremua irisgarritasunari eta suteen aurkako babesari buruzko araudira egokitzea eta egun indarrean dagoen gainontzeko araudia betetzen duela bermatzea. Era berean, aipatutako eraikinen (egun dagoen eraikinaren eta eraikiko den berriaren) barne-banaketa egokitu behar da, eta egungo eraikinaren patologia eta kalteak identifikatu eta konpondu.

Egungo eraikina, gaur gaurkoz behin-behinean, udalerriko irabazi-asmorik gabeko hainbat elkartek okupatzen dute; eraikin berria oinarritik diseinatu, proiektatu eta eraiki behar da.

Esku-hartzeak parkean eta eraikinean ahalik eta eragin txikiena izatea baloratuko da. Agiri honetan ezartzen den erabilera-programa bete beharko da, eta, orohar araudira eta, bereziki, aktibitateari lotuta aplikatzekoa den araudi espezifikorara egokitu beharko da.

PROGRAMA

2019an eman zen parte-hartze prozesuko ondorioen harira, gutxieneko programa ondorengoa izango da:

ERABILERA	ESPAZIOAREN EZAUGARRIAK
Erabilera anitzeko espazioa: - Arte plastikoetarako gela, tailerrak egiteko espazioa...	- Espazio irekia, azalera handikoa, lanerako erabiliko dena, argitasun egokia - 150,00/180,00m ²

Erakusketarako gunea	- Erakusketa finkoak nahiz aldakorrak jartzeko aukera emango duena - Erabilera konpartitua izan lezake
Tailerretarako biltegia	- 10,00/15,00m2
Harrera gunea eta lanpostu bat jasoko duen espazioa	- Harrera gunea, sarreratik gertu - Bulegoa, lanerako postu bat gutxienez jasoko duena - 10,00/15,00m2
Jangela	- Bertako erabiltzaileen aisialdirako zerbitzua emango du - Espazio lasaia - Espazio autonomoa - Azaleraz ez du zertan handia izan behar - Kafe makina, hozkailua eta mikrouhin-labea... izango ditu erabiltzaileen eskura - Jangelako mahaia: 10 lagunentzat
Egongela edo deskantsurako gunea	- Espazio lasaia eta atsegina - Espazio isila - 20,00m2
Komun nukleoa (solairu/gune bakoitzeko)	- Ante-aseoa, eta irisgarria - 12,00m2
Disziplina anitzak lantzeko espazioa: - Gorputz mugimendua, ahozko literatura, ikus-entzunezkoen lanketa... - Musika eta dantza tailerrak	- Soinua izango duten lanketak gauzatzeko modukoa: insonorizazioa bermatu behar da -Espazioa zabala, mugimendua ahalbideratuko duena - Espazioa banatzeko aukera aztertu liteke beti ere zatien arteko insonorizazio egokia lortuko bada - 150,00/180,00m2
Argazkigintzarako: laborategia eta tailerra	- Rebelatzeko laborategia - Lanketetarako espazioak - 25/30m2

Ikus-entzunerako estudioa	- Egokitutako espazioa ikus-entzunerako tailer eta lanketak egiteko - 25/30m2
Tailerretarako biltegia	- 10,00/15,00m2
Co-working gela nagusia	- Lan-postu ezberdinak elkarlanean aritzeko prestatuta - 25/30m2
Bilera gelak (gutxienez 2)	- 20,00/15,00m2
Aterpea	- Kanpo ekintzak babesean egiteko azalera - Kanpo-barne harremana bermatuko duen espazioak - Barnetik kanpora irekitzen den espazioa izan liteke

*Solairuen arteko kota aldaketak bermatzeko kontuan izan beharko dira eraikin publikoetarako irisgarritasun araudiak ezartzen dituen neurriak.

**Kontutan izan beharko dira halaber instalazioek beharko dituzten espazioak eta gelak.

***Espazio eta planta ezberdinek behar dituzten biltegi eta gune lagungarriak kontutan izan beharko dira.

****Espazio bakoitzaren erabileraren arabera behar diren egokitzenak (altuera minimoak, intsonorizazioa,...) landuko dira.

Programa ezartzeko espazioak:

- Eraikin zaharra: 793,00m2 eraikiak / 570m2 erabilgarri gutxi gorabehera
- Eraikin berria: 800m2 eraikiak (gehienez)

8- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA ERABILERA BERRIRA EGOKITZEA

Esleipenaren xede den proiektuak Hernaniko berdegune garrantzitsuenetako batean dagoen eraikina hartzen du, Ave Maria parkean dagoen etxea hain zuzen ere.

Aurreko puntuetan azaldu bezala, Villa Ave Maria hiri lurzoru finkatuan kokatuta dago, Hirigunea/Mendebaldea eremuan, VI. 02 Villas azpi-eremuan (Normas particulares del Área (HM) VI.02). Bertan zehazten dira batetik, lehen dauden ekipamenduen finkatzea, eta, kultura-eta natura- balioa duten elementuak babestea; eta bestetik, kalifikazio orokorrak eta neurriak ezartzea.

Hau honela, esleipenaren xede den proiektuak honako alderdi hauek aztertu beharko ditu:

- Egungo eraikinaren ber-antolaketa egitea "sorkuntza arlo"-rako eta aipatutako programa txertatzeko.

Eraikin zaharraren eraberritze osoa aztertu beharko da, erabilera berrira egokitzeko. Araudiaren markoetara egokitu erabilera publikoa izango badu: altuerak, suaren babeserako neurriak, irisgarritasuna... normaren eskakizun guztiak bete beharko ditu.

- Egungo eraikinetik haratago zerbitzu berriaren programa jasotzen lagunduko duen eraikin berri baten diseinua, antolaketa eta eraikitze deskribapena.

Eraikin berriak izango duen azalera eraikia maximoa: 800m²_ behe solairua+2solairu max. (0+2)_ sotoan planta bat eraikitzeko aukera (-1)

- Bi eraikinen arteko lotura eta parkearen mugimenduetan izango duen eragina aztertu beharko da. Eraikinen eta parkearen arteko lotura espaziala bateratua izango da, parkean eraikin berriak izango duen inpaktua aztertu beharko da.

9- EGIN BEHARREKO DOKUMENTAZIOAREN DESKRIBAPENA

Egin beharreko lanak:

- AURRE-PROIEKTUA, AZTERLAN XEHATUA: Garatutako diseinu proposamena zehazte aldera, lehen fase batean, egungo eraikina eta eraikin berria jasotzen duen ideia-proposamena, aurre-proiektu formatuan, aurkeztu beharko da. Udal teknikari eta arduradunen adostasuna jaso beharko du proposamenak. Behar adina azterketa eta aldaketa egingo dira subjektu guztien adostasuna lortu arte. Lehen fase honek aurre-proiektuaren definizioa izango du. Proiektuaren ideia zehatza jasoko da, honekin batera deskribatuko dira alderdi programatikoak eta erabilera funtzionamendua, proposamena osatzen duten jasagarritasun-irizpide globalak eta paisaia integratzeko eta egokitzeko estrategiak. Bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa batetik eta proposamenaren egokitzapena bestetik justifikatu eta jasoko da, bai eta lanak antolatze eta garatzeko aldi baterako proposamena ere.

Lehen fase honetarako aurre-ikusten den epea: 3 hilabete.

- PROIEKTUA: Sorkuntza gunearen proiektu proposamena. Bertan definituko dira eraikinen izaerak eta loturak, teknikoki emango zaion irtenbidea eta aurrez identifikatutako gabeziei aurre egiteko proposatzen diren estrategiak. Proiektua erabat definitzeko behar adina eranskin izango ditu.

Aurkeztu beharreko gutxieneko agiriak honako hauek izango dira:

- Egungo egoera

Takimetrikoa 1/200 eskalan

Egungo egoera 1/200 eskalan, eraikitako elementuak eta lehendik dauden instalazioak adierazita.

- Proiektuaren memoria (egungo eraikina eta berria jasoko dituen)

Aurrekariak, agenteak, egoera, ezaugarri orokorrak, hirigintza-justifikazioa eta konstruktiboa, deskribapen funtzionala, dimentsionamendua eta elektrizitate-instalazioen deskribapena, saneamendua, ur-hornidura, suteak, gasa, seinaleztapena, sarbideen

kontrola, eta telekomunikazioen diseinua eta exekuzioa baldintzen arabera egin beharko da.

Horretarako, Udaleko Informatika Arloak ezarritako proiektutik ondorioztatzen diren konektibitate kableatua eta wifia. Bai eta funtzionamenduan jartzeko beharrezkoak diren zerbitzuak.

Memoriak eraikuntza- eta kalitate-sekzio bat izango du, materialak, akaberrak eta gauzatzea eta eraikuntza-prozesuak.

Memorian, sareak eta egiturak kalkulatzeko eta araudiak justifikatzeko eranskin guztiak jasoko dira. Eraikuntza-obrak eta horri buruz aplikatu beharreko gainerako arauak erabat deskribatuko ditu.

- Planoak

Planoen atalean honako hauek sartuko dira: kokapena, urbanizazioa, kotak, xehetasunak, dimentsioak, akaberrak, aparatuen eta elementuen zehaztapenak, eta behar diren datu guztiak aurreikusitako instalazioak definitzeko.

Prozesuaren faseak, bai eraikin zaharrekoak eta bai berrirako beharrezkoak, argi eta garbi zehazten dituzten solairuak eta sekzioak sartuko dira. Gutxienez, honako hauek egongo dira:

Kokapen-planoak.

Egungo egoera 1/200 eskalan, eraikitako elementuak eta lehendik dauden instalazioak adierazita.

Eraberritutako egoeraren planoak, 1/100 eskalan (oinplanoak, altxaerak eta sekzioak).

Egitura planoak: orokorrak eta xehetasunak

1/100 eskalako instalazioen planoak: elektrizitatea, saneamendua, ura, suteak, gasa, seinaleak, sarbideen eta zerbitzuen kontrola.

1/100 eskalako akabera-planoak.

Eraikuntza-xehetasunen planoak, 1/100 eskalan.

Intsonorizazioa bermatuko duten azalpen eta xehetasunen planoak.

- Baldintza teknikoen agiria

Pleguan obra-unitateen deskribapena egingo da, eta unitate bakoitzaren exekuzioa arautuko da; halaber, erabiliko diren materialen kalitatea definituko da, eta, hauek onartzeko eta baztertzeko irizpideak izendatuko dira.

- Segurtasunari eta osasunari buruzko azterlana

1627/1997 Errege Dekretuak definitzen dituen agiriak izango ditu.

- Hondakinen kudeaketari buruzko azterlana

112/2012 Dekretuaren arabera aginduzkoak diren agiriak izango ditu.

- Kalitatea kontrolatzeko plana

209/2014 Dekretuaren arabera nahitaezkoa den dokumentazioa izango du.

- Neurketak eta aurrekontua

Obraren partida guztiak jasoko ditu, partidak unitateko eta deskonposatutako prezioak adierazita. Hala badagokio, neurketen egoera eta horiek baloratzeko behar diren xehetasunak ere deskribatuko dira.

- Segurtasuna eta osasuna

Idatzi beharreko proiektuak segurtasunari eta osasunari dagokion azterlan bat izango du, Errege Dekretuan adierazitakoarekin bat datorrena.

- Kalitate kontrola

Proiektuak kalitatea kontrolatzeko plan bat izango du, otsailaren 28ko 209/2014 Dekretuan adierazitakoarekin bat datorrena.

- Hondakinen kudeaketa eta ingurumena zaintzea

Dokumentuak aurrekontu bat aurre-ikusiko du enpresa esleipendunak Hondakinak Kudeatzeko Plana behar bezala gauzatu dezan. Hori guztia, noski, 112/2012 Foru Dekretuaren, eraikuntzako hondakinen ekoizpena eta kudeaketa deskribatzen duen dekretuaren justifikazio gisa.

Exekuzio proiektua aurkezteko epea: 6 hilabete.

10.- AURRE-PROIEKTUA ETA PROIEKTUA AURKEZTEKO FORMATUA:

Dokumentuak formatu digitalean aurkeztu behar dira egoitza elektronikoa, epemugak baino lehen.

Euskarri digitala:

Bi ale aurkeztuko dira euskarri informatikoa, bata PDF Acrobat bertsioan eta bestea bertsio editagarrian.

Bertsio editagarria ohiko programekin egingo da, Microsoften testu idatziak, eta Autodesk CAD formatuan zati grafikoa.

Aurrekontua Presto programarekin edo bateragarria den formatuarekin aurkeztuko da.

Esleipendunari behar adina kopia eskatzeko eskubidea izango du Udalak.

11.- PROIEKTUA IDAZTEKO EPEA:

Agiri honetan araututako lanak egiteko, honako epe-egutegi hau bete beharko da:

Azterlan xehatua anteproiektu formatuan, kontratua formalizatzen denetik, hiru hilabeteko (3) epean egingo da. Udal Zerbitzu Teknikoek proposamena onartzen dutenetik sei (6) hilabeteko epean exekuzio proiektua aurkeztu beharko da.

Exekuzio-obra ezin izango dira hasi harik eta udaleko zerbitzu teknikoek egikaritze-proiektua onartu arte. Onarpen hori baino lehen, Udalak iritzitako zuzenketa, aldaketa edo dokumentazio berria eskatu ahal izango du, eta esleipendunak proiektua eskatutakora egokitu beharko du.

*Deskribaturiko lanen bat ez egiteko edo aurrera egiteko arrazoien bat egongo balitz, ez da dokumentu honetan azaldutako hurrengo kontzeptuetatik eratorritako zenbatekorik ordainduko.

12.- LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA:

Hona hemen banakatutako zenbatekoak:

1- Proiektuaren erredakzioa:

Azterlan xehetua: 15.000,00€ (+%21eko BEZa)

Exekuzio proiektua: 40.000,00€ (+%21eko BEZa)

Guztira lizitazioaren oinarrizko aurrekontua: 55.000,00€ (+%21eko BEZa): 66.550,00€

Lizitazio prezioa hobetu ahal izango dute lizitatzailleek administrazio klausula partikularren agirian zehazten den moduan.

13.- ZERBITZURA ATXIKI BEHARREKO GIZA BALIABIDEAK

Baliabideen atxikipenari dagokionez, 9/2017 SPKLren 76. artikuluan ezarritakoaren arabera, lizitatzailleek honako giza baliabide hauek atxikitzeko konpromisoa aurkeztu beharko dute:

LANTALDEA

Lantalde kideek kontratuan jasotzen diren zeregin guztiak egiteko eta dokumentu guztiak sinatzeko beharrezkoa den gaitasuna eta titulazio maila izango dute.

Taldea, gutxienez, honako hauek osatuko dute (gutxieneko baliabide teknikoak):

-ARKITEKTOA, proiektuaren ardura izango duena.

- Eledun eta ordezkari teknikoa izango da.
- Une oro egon beharko du Udalak izendatutako kudeatzailearen eskura.
- Tituluduna izango da (arkitektoa).
- Azken 5 urteetan proiektu lanetan esperientzia frogatua izango du. Azken bost urteetan gutxienez lan-talde kide den arkitekto batek antzeko ezaugarriak izan dituen proiektu bat gauzatua beharko du izan: kontratu honen CPV bera izan duena. Halaber, 700.000 eurotik gorako antzeko obrak proiektatu izana eskatuko zaio (EMA/PEM). Proiektuak antzekotasuna izango du: jardueran, aurrekontuan, azaleran eta eraikina eta parkearen arteko harreman eta erabileran.

14.- KAUDIMEN TEKNIKO ETA EKONOMIKO FINANTZIEROA

Kaudimen teknikoari dagokionez, honela egiaztatuko da:

- Azkeneko hiru urteetan egindako lan nagusien zerrenda, zenbatekoa, datak eta horiek norentzako egin diren, publiko edo pribatuarentzako, aipatuz. Gutxieneko baldintza izango da egikaritze handieneko urtean pilatutako urteko zenbatekoa 38.500€ (BEZ gabe

aurrekontuaren %70) euroren berdina edo handiagoa izatea, kontratuaren xede diren zerbitzuen izaera bere edo antzekoetan.

Gauzatutako zerbitzuen eta kontratuaren xede diren zerbitzuen arteko loturarako irizpidetzat hartuko da sailkapen azpitalde berekoak izatea, kontratua kokatuta balego arautegian ezartzen direnetako batean, eta hala ez balitz, CPV sailkapenaren barnean dagozkien kodeetan lehenengo digituen artean dagoen berdintasuna.

Ekonomia- eta finantza-kaudimenari dagokionez, honako aukera hauetako baten bidez egiaztatuko da:

- Kontratatu nahi den eremuari dagokion urteko negozio bolumena enpresariaren jarduerak hasteko edo eratzeko eta eskaintzak aurkezteko datak kontuan hartuta azkeneko hiru urteetako bolumen handieneko urteari dagokiona, jarraian adierazitako kopurua edo handiagokoa izan behar du:

- 38.500 euro

Lizitatzailaren edo hautagaiaren negozioen urteko bolumena bere urteko kontuen bidez, onartuak eta Merkataritza Erregistroan jasoak, egiaztatuko da, eta bestela, inskribatuta egon behar dueneko Erregistro Ofizialean jasota dauden kontuen bitartez. Merkataritza Erregistroan inskribatu gabeko enpresari indibidualek beren urte negozioen bolumena Merkataritza Erregistroak legeztatutako inbentario liburuaren eta urteko kontuen bitartez egiaztatuko dute.

15.- ESLEIPEN IRIZPIDEAK

Honako hauek dira kontratua adjudikatzeko oinarri izango diren eskaintzak balioesteko irizpideak eta haien haztapena:

- Ideia-proposamena. 45 puntu
- Eskaintza ekonomikoa. 35 puntu
- Lantaldearen esperientzia eta hobetzea. 20 puntu

Esleipenerako proposatzen diren balorazio irizpideak behar bezala justifikatuta daude. Izan ere, kontratuaren xedeak lan-taldearen formakuntza eta esperientzia eskatzen ditu Hernaniko Ave Maria eraikina sormen gunearen proiektuak eta obra-lanak duen konplexutasuna eta garrantzia aintzat hartuta.

Proposatzen diren balio irizpideak ondorengo hauek dira:

BALIO-IRIZPIDEAK. MODU EZ-AUTOMATIKOAN EBALUATU DAITEZKEEN IRIZPIDEAK. 45 puntu. (2. gutun-azal elektronikoa)

Ideia-Proposamenaren aurkezpen txostena. 45 puntu.

Aurkeztu beharreko dokumentuak etorkizuneko obraren funtsezko elementuak azaltzen diren lehen ideia fasea izan behar du. Elementu horiek alderdi funtzionalak, estilistikoak, eraikuntzakoak eta ekonomikoak bilduko dituzte.

Helburua da egin nahi den proiektuaren lehen ikuspegi osoa ematea da. Ideia nagusiaren kontzeptualizazioa: proposatutako konponbidea lortzeko jarraitu den prozesuari buruzko informazioa emango da, eta, gainera, hartutako erabakiak babesten dituzten oinarriak eta arrazoiak aurkeztuko dira.

Dokumentuaren ezaugarriak:

Proposamena deskribatuko duten irizpideak zirriborratuko ditu.

Proposamenaren ideia edo kontzeptua malgua izango da.

Dokumentu argi eta laburrak aurkeztuko dira.

Azterlanaren gutxieneko edukia:

Lehen arazoen aurrean proposatzen diren konponbideak azalduko dira.

Programa eta zonifikazioa. Programaren ahokatzeko eskematikoa.

Memoria eta dokumentazio teknikoa. Diseinu- eta justifikazio-irizpideak.

Proiektuaren kokapenaren eskema.

Solairu orokorren eskema.

Sekzioen eskema.

Kontzeptuaren irudi orokorra.

Idea-proposamen dokumentuaren balorazioa:

- Ideia proposamen mailako irtenbide tekniko osoa aurkeztuko da, proiektuan eman daitezkeen arazoak eta beharren balizko konponbideak aztertuz, eraikin zaharra eta berriaren arteko loturak eta barne-banaketak deskribatuz, eta, Obrarako Aurrekontu Orokorraren aurreikuspena zein den azalduz. (20,00 puntu, gehienez)
- Soluzio osoaren funtzionaltasuna aztertuko da, premisa hauek kontuan hartuta: instalazioen erabilgarritasuna, irisgarritasun unibertsala, etorkizuneko eraginkortasuna, espazioen kudeaketa eraginkorra, funtzionaltasuna zehaztea langileen eta erabiltzaileen ikuspegitik. (10,00 puntura arte)
- Multzoaren arkitektura-irtenbidea azalduko da: Irudi orokorra (bi eraikinak kontutan izanda) eta ingurunearekiko (parkearekiko) egokitzaia. Sortuko diren mugimendu, ibilbide eta espazioen arteko lotura eta erabileren arteko azterketa. Hautatutako materialen eta akaberen koherentzia. (10,00 puntura arte)
- Proposatutako materialen kalitateak, akaberak eta prestazioak. Bereziki iraunkortasunaren eta kalitatearen arloan. (5,00 puntura arte)

Aurkeztu beharreko dokumentazioa:

- Dokumentazio idatzia: gehienera ere DIN A4 neurriko 5 orri bi aldetik izango ditu.
- Dokumentazio grafikoa: gehienera ere DIN A3 neurriko 3 orri alde bakarretik izango ditu.

Balio-irizpideen fasean 22,5 puntuko gutxienekora iristen ez diren proposamenak automatikoki baztertuko dira, eta ezingo dute jarraitu hautaketa-prozesuan (Sektore Publikoko Kontratuen Legearen 146.3 artikulua).

AUTOMATIKOKI ZENBATETSIKO DIREN IRIZPIDEAK. 55 puntu. (3. gutun-azal elektronikoa):
Honako hauek barne hartuko ditu:

Eskaintza ekonomikoa. 35 puntu.

Eskaintza ekonomiko hoberenari emango zaio puntuazio handiena eta O puntu lizitazio prezioa hobetzen ez duenari. Gainerako eskaintzen puntuazioa ondorengo formularen arabera kalkulatu da:

$$PI = (Ob/Ol) \times 35$$

Esanahia honakoa da:

PI: Lizitatzaileren puntuazioa

Ob: Eskaintzarik baxuena

Ol: Lehiatzailearen eskaintza

Lantaldearen esperientzia eta hobetzea. Gehienez 20 puntu.

Lantalde-kideen kalitateari buruzko eskaintzen balorazioa:

- Arkitektoaren esperientziaren hobetzea: plegutan eskatutako gutxieneko giza baliabideen eskakizunak oinarri hartuta (antzeko obra bat proiektatu izana), aurrekontuan, azaleran eta erabileran antzeko ezaugarriak dituen exekutututako proiektu gehigarri bakoitzeko BOST puntu (5,00) emango dira. Gehienez 10 puntu.

Antzeko ezaugarriak dituen obra-lan gehigarri bat (1) proiektatu izana: 5 puntu.

Antzeko ezaugarriak dituen bi obra-lan gehigarri (2) proiektatu izana: 10 puntu.

- Lantaldearen hobetzea: lantaldearen parte izatea aipatutako teknikariez gain ingeniari edo ingeniari teknikoa. Gehienez 10 puntu. Bete beharreko baldintzak:

◦ Lantaldean ingeniaria edo ingeniari teknikoa izatea eta horrek antzeko ezaugarriak izan dituen proiektu erredakzioan 3 urteko esperientzia izatea.

I ERANSKINA. DOKUMENTAZIO LAGUNGARRIA

- Egitura azterketa: egungo eraikinaren egitura azterketa, DIMARK arkitekto-taldeak idatzitakoa.