

Lasarte-Oriako A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektutik sortutako P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren erabateko jabetza adjudikatzeko eta zesioan emateko baldintzen agiria.

Aurkibidea

Artikuluak.-

[Lehenengo artikulua.-](#)

[Bigarren artikulua.-](#)

[Hirugarren artikulua.-](#)

[Laugarren artikulua.-](#)

[Bosgarren artikulua.-](#)

[Seigarren artikulua.-](#)

[Zazpigarren artikulua.-](#)

[Zortzigarren artikulua.-](#)

[Bederatzigarren artikulua.-](#)

[Hamargarren artikulua.-](#)

[Hamaikagarren artikulua.-](#)

[Hamabigarren artikulua.-](#)

[Hamahirugarren artikulua.-](#)

[Hamalau garren artikulua.-](#)

[Hamabosgarren artikulua.-](#)

[Hamaseigarren artikulua.-](#)

[Hamazazpigarren artikulua.-](#)

[Hemezortzigarren artikulua.-](#)

[Hemeretzigarren artikulua.-](#)

[Hogeigarren artikulua.-](#)

[Hogeita bat garren artikulua.-](#)

Kontratuaren eta lizitazioaren xedea. 3. or.

Adjudikatzekoak diren partzelak. 3, 4, 5. or.

P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea. 5. or.

Partzelak zesioan emateko erregimena. 5, 6. or.

Urbanizazio-kargak. 6. or.

Eraikiko diren eraikinen baldintza partikularrak. 6, 7, 8, 9. or.

Tributuak. 9. or.

Lurrazaleko eskubidea zesioan emateko baldintzak. 9, 10. or.

P-4 partzelako BOEen eta eranskinen salmentako prezioa. 10. or.

Lizitazioko prezioa. 10. or.

Adjudikatzeko irizpideak. 10, 11, 12, 13. or.

Espedientearen publizitatea eta kontsulta. 13. or.

Lizitatzailleek bete beharko dituzten baldintza orokorrak. 14 or.

Proposamenen ezaugarriak eta edukia. 15, 16, 17, 18, 19. or.

Proposamenak aurkeztea. 19 or.

Garantiak. 20. or.

Kontratuzioko mahaia. 20, 21 or.

Proposamenak irekitzea. 21 or.

Adjudikazioko proposamena. 22. or.

Prezioaren pagamendua eta kontratua formalizatu aurretik adjudikatarioak bete beharrekoak. 22, 23. or.

Kontratuaren formalizazioa. 23 or.

<u>Hogeita bigarren artikulua.-</u>	Lurrazaleko eskubidearen eta erabateko jabetzaren zesioa eta eraketa. 24. or.
<u>Hogeita hirugarren artikulua.-</u>	Gastuak. 24. or.
<u>Hogeita laugarren artikulua.-</u>	Obrak burutzeko proiektuak eta epeak. 24, 25, 26. or.
<u>Hogeita bosgarren artikulua.-</u>	Obren zuzendaritza. 26. or.
<u>Hogeita seigarren artikulua.-</u>	Informatzeko programa. 26. or.
<u>Hogeita zazpigarren artikulua.-</u>	Kartela ipintzea. 26, 27. or.
<u>Hogeita zortzigarren artikulua.-</u>	P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren erabateko jabetza eskualdatzea. 27. or.
<u>Hogeita bederatzigarren artikulua.-</u>	Kontratua aldatzea. 27. or.
<u>Hogeita hamargarren artikulua.-</u>	Kontratua desegitea. 27. or.
<u>Hogeita hamaikagarren artikulua.-</u>	Jurisdikzio eskuduna. 28. or.
<i>Eranskinak.-</i>	
<u>I. Eranskina.-</u>	P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidearen baldintzak. 29, 30, 31. or.
<u>II. Eranskina.-</u>	P-4 partzelako eraikinen baldintza teknikoak. 32, 33, 34, 35, 36. or.
<u>III. Eranskina.-</u>	P-6 partzelako eraikinen baldintza teknikoak. 37, 38, 39. or.
<u>IV. Eranskina.-</u>	Kontratuko konpromisoa. 40, 41. or.
V. Eranskina.-	A-14 Loidi-Barren IUAREN Barruko Erreformatarako Plan Berezia, Pedro Etxaniz Rebaque eta Ana Crespo Amado arkitektoek eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatuak idatzia.
VI. Eranskina.-	A-14 Loidi-Barren IUA urbanizatzeko proiektua, Peyco SL enpresak idatzia.
VII. Eranskina.-	A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektua, José M ^a Abad Urruzola eta Ana Goñi Agudo abokatuak eta Katrin Marrero Vizcaino arkitektoak idatzia.
VIII. Eranskina.-	Kokalekuaren planoak.
IX. Eranskina.-	Urbanizatzeko obra osagarrietako proiektuen esparruen planoak.

Lehenengo artikulua.- Kontratuaren eta lizitazioaren xedea.

Baldintza-agiri honen xedea, **alde batetik, P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea** adjudikatzeko eta zesioan emateko lizitazioa arautzea da, bai halaber eskubide horren ezaugarriak eta baldintzak nahiz lurrazaleko eskubidearen zesio horren ondoriozko betebeharrak zehaztea. Partzela hori, Lasarte-Oriako Udalaren jabetzakoa, **A-14 Loidi-Barren IUA Birpartzelatzeko Proiektutik eratorria** da (BEPIko a.2.3 Adarra 2 partzela).

Lasarte-Oriako Udalak partzela aipatu horren lurrazaleko eskubidea adjudikatzearen eta zesioan ematearen destinazioa etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak eraikitzea eta eraikinak lurrazaleko jabetzaren erregimenean saltzea da, guztiak ere Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenaren mende.

Bestalde, kontratuaren xedea da ere **P-6 partzelaren jabetza osoa** adjudikatzeko eta zesioan emateko lizitazioa arautzea, bertan aparkalekuko eta zentro komertzialeko edifizio bat jabetza pribatuko erregimenean eraikitzeko. Partzela hori, Lasarte-Oriako Udalaren jabetzakoa, **A-14 Loidi-Barren IUA Birpartzelatzeko Proiektutik eratorria** da (BEPIko e.1.5 partzela).

Aparkalekuko eta zentro komertzialeko edifizioa singular eta errepresentagarri moduan kontzebitu beharko da, eta bere tipologiaen aldetik doitu egin beharko da, hiri-bilbearen multzoan egokiro txertatuko dela bermatua geratzeko moduan.

Bi partzeletarako lizitatu beharko da, eta ezingo da horietako bakarrerako eskaintzarik proposatu.

Bigarren artikulua.- Adjudikatzekoak diren partzelak.

Eraikitzeakoak diren edifizioak hirigintzarako plangintzan A-14 Loidi-Barren IUArako ezarritako aurreikuspenekin bat etorritz gauzatu beharko dira, A-14 Loidi-Barren IUaren Barruko Erreformarako Plan Bereziaren arabera, zeina behin betiko izaeraz onetsi baitzuen Diputazio Foralak 2005eko uztailaren 26ko datarekin (58. PAO, 2006ko martxoaren 24koa).

Arestian aipaturiko BEPB horretan ezarritakoari doituko zaizkio partzela horien gaineko eskubideak eta betebeharrak.

Adjudikatzekoak diren partzela horiek P-4 eta P-6 erreferentziarekin seinalaturiko hiri-finkei dagozkie Lasarte-Oriako Udalerriaren Plangintzarako AASSetako A-14 Loidi-Barren IUA Birpartzelatzeko Proiektutik sorturiko partzelen zerrendan, lehenago aipaturiko Barruko Erreformatarako Plan Berezia gauzatzeko formulatu zelarik proiektu hori.

P-4 partzela

Partzelaren eremua 2.110 m² da, eta sestra gaineko eraikigarritasuna 8.400 m² (t), honela banatuak: 1.022 m² (t) beheko solairuko etxebizitzetarako, 7.378 m² (t) goiko solairuetako etxebizitzetarako.

Konputaezinak 312 m² (t) ditu beheko solairuan, etxebizitzen erabilera osagarrietara destinatua baita (trastelekuak), eta 3.752 m² (t) sestra azpian, garajeetara destinatua baita.

Eraikinak profil hau izango du: beheko solairua, lau solairu, atikoa eta sotoko bi solairu (edo hiru partzelaren parte batean, lurraren desnibelera egokituz).

Partzelarako aurreikusitako etxebizitzen kopuru maximoa BOEen erregimeneko 100 etxebizitzakoa da, eta aparkamendurako 2 plaza garatu beharko dira etxebizitza bakoitzeko, ahal bada.

“P.4” partzelak 500 m²-ko terraza pribatu bat dauka beheko solairuaren mailan, solairu horretan dauden etxebizitzek eskusiboki erabiltzeko izango dena, eta espresuki debekatzen da eremu horren gainean inolako eraikuntzarik ezartzea. Berebat adierazten da espazio hori denbora guztian egoera onean kontserbatu beharko dela apaintasunari eta osasun-egoerari dagokionez.

Eraikuntzaren atalaurrea, 220 m²-koa, etxebizitzetako aterietarako sarbideekin bakarrik okupatu ahalko da.

121 m²-ko pasaerako serbitudea ezartzen da, partzelaren erdian antolaturiko plazarako sarbide moduan, 6 metroko zabalerarekin.

P-6 partzela

Garajera destinatuturiko 4.704 m²-ko partzela, zeinetan lau solairu eraiki baitaitezke, gehienbat sestrapuan, aparkamendurako eta zentro komertzialerako erabilerarekin. Eraiki daitekeen azalera maximoa 18.000 m² (t) da, konputatzeko azalera 5.700 m² (t) delarik.

Partzela honek erabilera publikoko serbitudea du sestra gaineko azalera osoan, plaza izango den espazio libre bat osatuz.

Hirugarren artikulua.- P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea.

Lasarte-Oriako Udalak adjudikatarioari zesioan ematen dion P-4 partzelaren lurrazaleko eskubideak hirurogeita hamabost urteko iraupena izango du, eta, epe hori amaitutakoan, eskubideak iraungi egingo dira eta Lasarte-Oriako Udalera itzuliko da partzela horretan eraiki izan datekeen eraikuntza, ezein kasutan ere inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

Lasarte-Oriako Udalak adjudikatarioaren alde eskubide hori eratu eta zesioan eman izanaren eskritura publikoa Jabetzaren Erregistroan inskribatzen den egunetik aurrera kontatuko da hirurogeita hamabost urteko epe hori.

Lehiaketaren adjudikatario gertatzen denak lurrazalaren jabetzako erregimenean salduko die etxebizitzan, garajeen eta trastelekuen eraikina Lasarte-Oriako Udalak zehazturiko pertsoneri, hirurogeita hamabost urte arte geratzen den eperako, etxebizitza, trasteleku eta garajeen adjudikazioa eskritura publikoan formalizatzen denetik aurrera kontatuta.

Laugarren artikulua.- Partzelak zesioan emateko erregimena.

Lurrazaleko eskubidea (P-4 partzela).

Lurrazaleko eskubide zeditua Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege ekainaren 30ekoak 128. artikuluan eta hurrengoetan jasotako xedapenek eta horiekin bat datozen xedapenek arautuko dute, bai halaber eskubidea eratzen duen tituluak eta, subsidiarioki, zuzenbide pribatuaren arauak.

Betiere eskubidea eratzeko eta zesioan emateko baldintzak izango dira Baldintza-agiri honen **I. Eranskinean** zehazten direnak.

P-6 partzelaren jabetza osoa.

P-6 partzela jabetza osoan lagatzen eta eskualdatzen du Lasarte-Oriako Udalak.

Bosgarren artikulua.- Urbanizazioko kargak.

A-14 Loidi-Barren IUA Birpartzelatzeko Proiektuan ezartzen denaren arabera, adjudikatariorak bere gain hartuko ditu partzela bakoitzerako ezarritako urbanizazio-kuotak, zeinak hauexek baitira:

- P-4 partzela (a.2-3 Adarra 2 partzela) **575.860,18 €**gehi BEZa
- P-6 partzela (e.1.5 partzela) **125.165,05 €**gehi BEZa

Zenbateko horiek finken urbanizazioaren behin-behineko likidazioaren izaera dute, urbanizatzeko obren hasierako aurreikuspenaren arabera, eta horrek ez du eragotziko gauzatzen ari diren obra horien behin betiko likidazioko saldoa, Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduak 178. artikuluan ezartzen duenaren arabera.

Seigarren artikulua.- Eraikiko diren edificioen baldintza partikularrak.

P-4 partzelari dagokionez.

Partzela horretan eraikitzekoa den edificioaren baldintza arkitektoniko eta funtzionalek, eta gainerako elementu eraikuntzazko edo altzarizkoek, Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenaren mende dauden eraikin, etxebizitza, garaje eta trastelekuetarako ezarritako arauak bete beharko dituzte, bai eta aplikatzekoa gertatzen den gainerako araudia ere. Bete beharrekoak dira Eusko Legebiltzarraren 20/1997 Lege abenduaren 4koa, Irisgarritasunaren Sustapenari buruzkoa, eta Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretu apirilaren 11koa, zeinek onesten baititu irisgarritasuneko baldintzei buruzko arau teknikoak.

Eraikiko den edificioaren kondizio teknikoek eta haren eraikuntzazko elementuek indarrean dagoen eta aplikatzekoa gertatzen zaien araudia beteko dute. Erabiliko diren materialek behar adinako kalitatea izango dute, eta Baldintza-agiri honen **II. Eranskinean** deskribaturikoen parekoak izango dira gutxienez.

Energia aurrezteari eta eguratsa eta ingurumena babesteari buruzko kondizio teknikoek ere halaber beteko dituzte aplikatzekoak zaizkien araudiak eta arlo horietaz arduratzen diren erakundeen gomendioak.

Edozein kasutan ere, eraikuntzan eragina duten erregelamenduak eta araudi orokorrak beharko dituzte (CTE), bai eta udalerriko Arau Subsidiarioen Ordenantzak ere.

Gainera, CADEMen efizientzia energetikoaren ziurtagiria eskuratzeko eskakizun diren irizpideak beteko dituzte, eta instalazioak eta edificioak, gutxienez, Efizientzia Energetikoaren Ziurtagiriaren B maila lortu beharko dute.

Sestra gaineko eraikuntza duten azalera okupatu gabeei dagozkien urbanizazioko obrek Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektu bat beharko dute, eta adjudikatarioak gauzatuko ditu obra horiek, beharrezko zerbitzuetara konektatzeko harguneak barne, urbanizazio orokorreko obretan aurreikusitako puntuetatik lotuz.

P-6 partzelari dagokionez.

Adjudikatariorak bere arrisku eta menturara eraiki beharko ditu zentro komertzial bat eta aparkaleku bat. Erabiltzera bakoitzera desinaturiko azalera, gutxi gorabehera, 3.000 m² (t) eta 4.500 m² (t) bitartekoa izango da zentro komertzialerako, eta 15.000 m² (t) artekoa aparkalekurako. Aparkalekura desinaturiko azaleratik, parte bat, gutxienez 3.600 m²-ko sabai-azalera izango duena, txandakako erabilera komertzialera adskribituko da, eta erabilera komertzialera desinaturiko 100 m²-ko sabai-azalera bakoitzeko 4 plazaren estandarra bete beharko du.

Eraikiko den edifikazioa dagokion Gauzatzeko Proiektuan ezarritakoa izango da, eta lehiaketako eskaintzan jasotako aurreproiektua garatu beharko du. Udalak kontratistaren proposamenez onetsiko du Gauzatzeko Proiektua, zeina bere kontura idatziko baitu kontratistak, ondoren ezartzen diren irizpide hauen arabera:

- Duen kokalekuagatik, edifikazioa izaera singular eta errepresentagarriarekin kontzebitu behar da.
- Zentro komertzialak erabileren programa honi erantzungo dio: elikadurako jarduera, gehienez ere 2.000 m² (t) artekoa, “mall” edo banaketarako zoru-eremua eta dendak.
- Txandakako aparkalekua erabilera komertzialetik eta kanpoaldeko sestratik gertuen dagoen zonan edo solairuan kokatuko da.
- Aparkalekurako sarbidea etxebizitzaren garajeetarakotik independentea izango da, gutxienez 5 metroko zabalera izango du, bi bide-lerrotarako, bata sartzeko eta bestea irteteko, bakoitza gutxienez 2,5 metro zabalekoa.
- Eraikuntzaren baldintza orokorrak eta teknikoak bete beharko ditu.
- Gainera, CADEMen efizientzia energetikoaren ziurtagiria lortzeko eskakizun diren irizpideak beteko ditu.
- Edifikazioaren diseinuak aukera eman beharko du bere gainean espazio libre edo plaza bat egin ahal izateko, egoteko eta jolasetarako zonekin. Haren diseinua, era berean, Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektu baten bitartez aportatu eta garatuko da, eta burutuko diren obrak A-14 Loidi-Barren IUA Urbanizatzeko Proiektuaren kargura eta A-14 Loidi-Barren Birpartzelatzeko Proiektutik sorturiko partzelen adjudikatarioen kargura izango dira.

- Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektu honetan jasotako asfaltozko geruzatik aurrerako obrak A-14 Loidi-Barren IUA Urbanizatzeko Proiektuaren barruan egingo dira, area hori Birpartzelatzeko Proiektutik sorturiko partzelen adjudikatarioen kargura.
- Beharrezko zerbitzuetara konektatzeko harguneak, urbanizazio orokorreko obretan aurreikusitako puntuetatik eginak, adjudikatarioaren kontura izango dira.
- Elizaren sestra edifizioaren gaineko plaza edo espazio libre berriaren sestrarekin komunikatzea ahalbidetuko duen eskailera eta igogailua gauzatu beharko dira. Elementu horiek Eraikuntzako Proiektuan integratuko dira, eta dominio eta erabilera publikoa izango dute.
- Edifizioak, bere diseinuan, itxi gabeko espazio estali bat edukiko du, 50 m² ingurukoa, San Pedroko parrokiatik hurbileko zonan, azoka izatera xedatua, hemengo produktu tipoak saltzeko.

Kondizio horiek betetzea eragotzi gabe, aparkalekuan eta haren elementuetan irisgarritasunari eta minusbaliatuentzako erreserbei buruzko araudia bete beharko da, bai halaber eraikuntza erregulatzen duen araudi orokorra.

Eraikiko den edifizioaren kondizio teknikoek eta haren eraikuntzazko elementuek indarrean dagoen eta aplikatzekoa gertatzen zaien araudia beteko dute.

Erabiliko diren materialek behar adinako kalitatea izango dute, eta Baldintza-agiri honen **III. Eranskinean** deskribaturikoen parekoak izango dira gutxienez.

Zazpigarren artikulua.- Tributuak.

Lurrazaleko eskubidearen edo jabetza osoaren zesioa karga dezaketen tributu oro eta hartatik eta ondoriozko eraikuntzatik etor daitezkeen guztiak Legearen arabera ordainduko dira.

Zortzigarren artikulua.- Lurrazaleko eskubidea zesioan emateko baldintzak.

Eraikiko diren etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak lurrazaleko jabetzaren erregimenean salduko dira, lehiaketaren adjudikatararioaren aldeko lurrazaleko eskubideari geratzen zaion eperako, HIRUGARREN artikuluan xedaturikoaren arabera.

Etxebizitzak eta haiei uztarturiko garajeak eta trastelekuak Udalak erabakitzen dituen pertsoneri salduko dizkie adjudikatararioak, Laugarren artikuluan honetan xedatutakotik eratorritako kondizioetan, eta bereziki Baldintza-agiri honen **I. Eranskinean** ezarritakotik eratorritako kondizioetan.

Etxebizitza guztiek izan beharko dute uztartua garaje bat eta trasteleku bat, horiek ere Babes Ofizialeko Etxebizitzen araudiari adskribituak halaber. P-4 partzelako gainerako garajeak eta trastelekuak nahi bezala bideratuko ditu lurrazaleko eskubidearen adjudikatararioak, eta askatasun osoz salduko ditu, baina betiere lurrazaleko jabetzaren erregimenean eta lurrazaleko eskubidetik geratzen den eperako.

P-4 partzelan eraikiko diren BOE etxebizitzen onuradunei, gainera, aplikatzekoa izango zaie Babes Ofizialeko Etxebizitzen legeria.

Bederatzigarren artikulua.- P-4 partzelako BOEen eta eranskinen salmentako prezioa.

Etxebizitza, garaje eta eranskin uztartuak eraikuntzaren behin-behineko kalifikazioa eskuratzeko unean indarrean dagoen araudiak ezarritako prezioan salduko dira. Ziurtagiri hori eraikitzeke lizentzia eskuratu eta gehienez ere bi hilabeteko epean lortu beharko da.

Babes ofizialeko etxebizitzetara uztarturik ez dauden eta adjudikatararioak libreki xedatzekoak diren garaje eta trastelekuen salmentako prezioak libreak izango dira.

Hamargarren artikulua.- Lizitazioko prezioa.

Kontratuaren lizitazioko prezioa ondoko hau izango da:

- **P-4 partzelaren** lurrazaleko eskubidea zesioan ematea (BEPBko a.2.3 partzela):
..... **466.177,53 € + BEZa**
- **P-6 partzela** besterentzea (BEPBko e.1.5 partzela): . . . **3.708.561,47 € + BEZa**

Kopuru horiek lizitazaileek gorantz hobetu ahalko dituzte beren eskaintzetan, adjudikatzeko irizpideei buruzko hamaikagarren artikuluan ezarritakoaren arabera.

Proposamenean, BEZa aparteko partida gisa agertuko da.

Hamaikagarren artikulua.- Adjudikatzeko irizpideak.

Adjudikazioa hurrengo faktore hauen gainean egingo da, bi partzeletarako ezarritako irizpideen puntu-kopuruak gehiturik:

P-4 partzelari buruzko irizpideak

- 1.- Lasarte-Oriako Udalarari ordaindu beharreko lizitazioko **prezioa igotzea** (BEZa sartu gabe), gehienez ere **5 puntu**

Balorazioa egiteko, **puntu bat** esleituko da lizitazioko oinarriaren gaineko **93.235,50 €**ko gehikuntza bakoitzeko.

Horrenbestez, 5 puntu lortuko dira lizitaziorako **932.355,03 €**ko prezio gorenarekin.

- 2.- **Proposamen teknikoaren edukia eta kalitatea** honela kalifikatuko da:
..... **0 eta 25 puntu bitartean**

Balorazioa egiteko, kontuan hartuko dira honako alderdi hauek:

a) 7 puntu honako hauetarako:

- Eraikuntzaren kalitatea. Horretarako, Kalitateen Memoria bat gaineratu beharko da.
- Energia aurrezteko eta eguratsa eta ingurumena babesteko soluzio teknikoak, bai halaber mantentzioko eta kontserbazioko gastuak murrizteko baldintzak.

b) 18 puntu, xehetasun honen arabera:

- 8 puntu honetarako:
 - Etxebizitzaren tipologia (logelen kopurua, komunak edo bainugelen kopurua).
 - Etxebizitzaren barruko antolamendua (aintzat hartuko dira barruko antolamenduko argitasuna eta argiztapena, aireztapena eta orientazioa).
- 10 puntu honetarako:
 - Alderdi estetikoak:
 - Fatxada-mota.
 - Multzoaren irudia.
 - Ingurunean txertatzeko era.

P-6 partzelari buruzko irizpideak

1.- Lasarte-Oriako Udalarari ordaindu beharreko **lizitazioko prezioa igotzea**, (BEZa sartu gabe) gehienez ere **15 puntu**

Balorazioa egiteko, **bost (5) puntu** esleituko dira lizitazioko oinarriaren gaineko **466.177,53 €**ko gehikuntza bakoitzeko.

Horrenbestez, 15 puntu lortuko dira lizitaziorako **5.107.093,76 €**ko prezio gorenarekin (1.398.532,29 € + 3.708.561,47 €)

2.- **Proposamen teknikoaren edukia eta kalitatea** honela baloratuko da:
..... **0 eta 35 puntu bitartean.**

Balorazioa egiteko, kontuan hartuko dira honako alderdi hauek:

- a) 5 puntu honetarako:
- Eraikuntzako eta materialetako kalitatea.
 - Energia aurrezteko eta eguratsa eta ingurumena babesteko soluzio teknikoak, bai halaber mantentzioko eta kontserbazioko gastuak murrizteko baldintzak.
- b) 10 puntu honetarako:
- Diseinu eta kalitate arkitektonikoa, bai halaber Loidi-Barren Areako multzo urbanoan integratzea. Kontuan izango dira:
 - Plazaren diseinua eta urbanizazioa.
 - Fatxada-mota.
 - Multzoaren irudia.
 - Ingurunean txertatzeko era.
- c) 20 puntu honetarako: Zentro komertzialeko handizkariak.
- Handizkarien okupazioko portzentajea handitzea 5 puntu
 - Handizkarien entitatea eta kalitatea 15 puntu

3.- **Lehiakidearen esperientzia:**

Balorazio hau izango du: **0 eta 20 puntu bitartean**

Balorazioak honako alderdi hauek izango ditu kontuan:

- a) 10 puntu honetarako:
- Antzeko lanetan duen esperientzia, hau da, zentro komertzialen eraikuntzan duena. Eraikuntzaren data, herria eta komenigarritzat jotzen den beste edozein zertzelada adieraziko da.
- b) 10 puntu honetarako:
- Lizitatzaileri atxikitako ekipoaren esperientzia, hau da, lehiaketa honen xede den sustapenari adskribituriko proiektuen erredaktoreak, obren zuzendariak, obren buruak. Aurreko puntuko termino beretan akreditatuko da.

Enpresa lizitazailekoa ez den pertsonal adskribituaren kasuan, kontratatuko diren langileak “soilik” jasoko dira, kolaboratzaileak kontuan hartu gabe. Horretarako, IV. Eranskin gisa doan dokumentuaren edukia bete beharko da.

Hamabigarren artikulua.- Espedientearen publizitatea eta kontsulta.

Espediente osoa, baldintza-agiri honetan aipatzen diren dokumentuekin, Lasarte-Oriako Udalaren Obretako eta Hirigintzako Departamentuan aztertu ahalko da, Kalea Nagusia 22 helbidean, 9:00etatik 13:00etara bitartean, dagokion iragarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren hurrengotik aurrera. Era berean, espediente osoa Askar koptategian egongo da (Bizkaia pasealekua, 17 - behea – Donostia, tel.: 943 446262).

Bestalde, baldintza-agiria interesatuen eskueran egongo da Lasarte-Oriako Udalaren webgunean: www.lasarte-oria.org.

Hamahirugarren artikulua.- Lizitazailek bete beharko dituzten baldintza orokorrak.

Lizitazio honetan, pertsona fisiko edo juridikoek konkurriratu ahalko dute, banaka edo geroago azalduko den eran asoziatuak, betiere obratzeko gaitasun osoa badute eta solbentzia tekniko, ekonomiko eta finantzario nahikoa akreditatzen badute kontratu honen ondoriozko betebeharrak bete ahal izateko.

Edozein kasutan ere, akreditatu eta dokumentazioan sartu beharko da ezen enpresa lizitazaileak edo lizitazaileak, edo haietako batek bederen –enpresen aldi betarako elkarrean kasuan–, badutela babes ofizialeko berrehun etxebizitza **gutxienez** sustatu izanaren esperientzia minimoa.

Enpresa asoziatuek, adjudikatario gertatzen badira, Enpresen Aldi Baterako Batasunaren forma hartuko dute, eta eskritura publikoan eratu beharko dira halako izaerarekin, adjudikazioa haien alde gauzatu bezain laster.

Eraikuntzako obrak gauzatuko dituzten enpresek indarrean izan beharko dute Administrazioarekin kontratatzekeo klasifikazioa, honako talde, azpitalde eta kategoria hauetan:

C	2	c
C	4	d
C	6	e
C	7	e

Gainera, eraikuntzako aurreproiektuak, oinarritzko proiektuak eta gauzatzeko proiektuak formulatzeaz eta, halaber, asistentzia teknikoaz eta obrako zuzendaritzaz arduratzen diren profesionalek, edo ekipo teknikoak, beharrezko kualifikazioa profesionala eta elkargokidetzat profesionala izan beharko dituzte.

Udalarekin ezingo dute kontratatu Sektore Publikoko Kontratuaren Legeko 49. artikuluan ezarritako debekuzko zertzeladetakoren batean aurkitzen diren pertsonak edo enpresek.

Hamalagarren artikulua.- Proposamenen ezaugarriak eta edukia.

Proposamenak sekretuak izango dira, eta horiek aurkezteak suposatzen du lizitatuak baldintzarik gabe onartzen duela baldintza-agiri honen edukia, eta, era berean, erantzukizunez deklaratu duela ezen aurkezturiko datu guztiak zehatzak direla eta Administrazio honekin kontratatzekeo beharrezkotzat eskaturiko kondizio guzti-guztiak betetzen dituela.

Proposamenak hiru gutun-azal itxiren barruan aurkeztuko dira, “A”, “B” eta “C”, zeinetan inskripzio hau agertuko baita: **“Lasarte-Oria udalerriko A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektutik sorturiko P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren erabateko jabetza adjudikatzeko eta zesioan emateko lehiaketan parte hartzeko proposamena”**. Gutun-azal horietan adieraziko dira eskaintza-egilearen edo –enpresa bada– haren ordezkariaren identifikazioa eta sinadura, eta honako dokumentu hauek edukiko dituzte:

- **“A” gutun-azalak “OBRAZKEKO GAITASUNA”** izenburua izango du, eta honako dokumentu hauek sartuko dira bertan:

- 1) Eskaintza egiten duen banako pertsonaren edo entitate juridikoaren eta, kasua hala bada, haren ordezkariaren pertsonalitatea egiaztatzen duten dokumentuak:
 - a) Parte-hartzailearen edo haren ordezkariaren DNIaren fotokopia. Gainera, beste pertsona edo entitate baten izenean jardunez gero, hori egiaztatzen duen ahalorde notariala.
 - b) Eskaintza-egilea pertsona juridikoa denean, eratzearen edo aldatzearen eskritura, kasua hala bada, Merkataritzako Erregistroan behar bezala inskribatua, eta identifikazio fiskalaren zenbakia, baldin eta baldintza hori eskakizun bada aplikatzekoa zaion merkataritzako legeriaren arabera. Horrela ez bada, obratzeko gaitasunaren akreditazioa enpresa eratzeko eskritura edo dokumentuaren bidez edota estatutuen edo fundazioko aktaren bidez egin beharko du, zeinetan agertu beharko baitu zein arauk erregelatzen duten enpresaren jarduna, eta, beharrezkoa denean, dagokien Erregistro Ofizialean inskribatuak egon beharko dute. Europako Erkidegoko estatu kideetako enpresari ez espainiarraren kasuan, lanbideko edo merkataritzako erregistro batean inskribatua daudela egiaztatu beharko dute, baldin eta dagokien estatuko legeriak baldintza hori bete beharra agintzen bada. Atzerriko gainerako enpresek dagokien Estatuan Espainiako Enbaxadak eginiko ziurtagiriaren bidez egiaztatuko dute beren pertsonalitatea eta obratzeko gaitasuna.
 - c) Besteren izenean agertzen direnek edo proposamenak besteren izenean sinatzen dituztenek beren DNIA eta horretarako ahalorde askietsia aurkeztuko dituzte. Proposamena merkataritzako entitate baten izenean aurkezten bada, Merkataritzako Erregistroan inskribatua egongo da ahalorde hori.
 - d) Proposamena enpresa-elkarte batek formulatzen duenean, gainera, haien guztien legezko ordezkariak sinaturiko dokumentu bat ere aurkeztuko beharko da, zeinetan zehaztuko baita sortzekoa duten Aldi Baterako Enpresa-Batasunean bakoitzak zenbateko partaidetza duen eta izendatuko baita kontratua indarrean dagoen bitartean Udalaren aurrean enpresa horien guztien ordezkaritza osoa izango duen pertsona.
- 2) Solbentzia ekonomiko, finantzario eta tekniko honako hauen bidez egiaztatuko da:

- a) Lizitatzailleak azken hiru urte hauetan eginiko lan nagusien zerrenda, zeinetan zehaztuko baitira lan horien datak, zenbatekoak eta onuradun publiko edo pribatuak. Aipamen berezia egingo zaie eginiko babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikinen eta garajeetarako edo hirugarren erabileretarako (zentro komertziala) eraikinen sustapen, proiektu eta eraikuntzei.
 - b) Kontratua egoki aurrera eramateko behar adinako elementu pertsonal eta materialek osaturiko antolakuntza baduela egiaztatuko du eskaintza-egileak, eta, bereziki, proiektuak idazteaz eta gauzatzeaz eta obrak zuzentzeaz arduratuko den pertsonal teknikoa baduela, bai halaber obretako buruak, nahiz langile horiek zuzenean lizitatzaillearen enpresaren barrukoak diren nahiz ez diren. Enpresaren barrukoak ez badira, baldintza-agiri honen **IV. Eranskin** gisa doan “**Kontratuko konpromisoa**” deituriko dokumentua bete beharko dute.
 - c) Erantzukizunezko deklarazio espresa, zeinetan adieraziko baita ez dela aurkitzen Sektore Publikoko Kontratuen Legearen 49. artikuluan enumeraturiko kontratatzeke debeku-kasuetarik ezeinetan.
 - d) Erantzukizunezko deklarazio espresa, zeinetan adieraziko baita enpresa lizitatzailleak egunera daudela beren obligazio tributarioak eta Segurantza Sozialarekikoak betetzeari dagokionez.
 - e) Jardueren Ekonomikoen gaineko Zergan, kontratuaren xedeari dagokion epigrafean alta emanda dagoela egiaztatzen duen agiria, bai halaber zerga horren azken errezipoa ordaindu duela egiaztatzen duena, pagatzeko obligazioa izanez gero. Berebat aurkeztu beharko da aipaturiko zerga horren matrikulan baja ez duela eman egiaztatzen duen erantzukizunezko deklarazioa.
 - f) Enpresa lizitatzaillearen gaitasun ekonomiko-finantzarioa frogatzen duen agiria. Horretarako, enpresaren negozio-zifra eta aurreko ekitaldietan eginiko promozioen bolumena deskribatuko dira, eta enpresa lizitatzaillearen azken bi ekitaldi onetsiei dagozkien “memoriak” edo “egoera finantzarioak” aportatuko dira, bai halaber haien egoera ekonomiko-finantzarioari buruz instituzio finantzarioek eginiko txostenak.
- 3) Eskaturiko “behin-behineko bermea” ezarri izana egiaztatzen duen agiria.

Atzerriko enpresek, gainera, beste deklarazio bat aurkeztu beharko dute, zeinetan adieraziko baitute beren buruak Espainiako edozein mailatako Epaitegi eta Auzitegien jurisdikzioaren mende jartzen dituztela kontratutik zuzenean edo zeharbidez sor daitezkeen gorabehera guztietarako, eta, hala badagokie, uko egiten diotela legokiekeen atzerriko barrutiko jurisdikzioari.

Dokumentu horiek denak jatorrizkoetan aurkeztuko dira, edo, bestela, Administrazioak edo notarioak behar bezala konpultsaturiko kopietan.

– **“B” gutun-azalak PROPOSAMEN TEKNIKO**A izenburua izango du, eta honako dokumentazio hau edukiko du:

- 1) Etxebizitzetarako eraikinaren aurreproiektua (P-4 partzela), bai eta garajetarako eta zentro komertzialerako eraikinarena ere (P-6 partzela), aplikatuko den soluzio arkitektonikoaren memoria xehatuarekin, materialak barne, eta obrako eta akaberetako kalitateen memoriarekin, solairu, altxaera eta sekzioen planoekin eta aurrekontuaren abantzuarekin, bai halaber bi partzelak Urbanizatzeko Obra Osgarrien Aurreproiektua.
- 2) Promozioa garatzeko eta obrak gauzatzeko programa, zeinetan ezarriko baitira epe espezifikoak eta horien fase guztiak. Horretarako, honako hauek zehaztu beharko dira:
 - Eraikinetako bakoitza eraikitzen hasteko eta bukatzeko epea.
 - Bi eraikinen urbanizazio osagarriko obrak bukatzeko epea.

Lizitatzaillearen eskaintzan jasoriko epeak lotesleak izango dira harentzat, baldin eta kontratuaren adjudikatario gertatzen bada.

- 3) Eraikuntzako eta etxegintzako proiektuak idazteaz, urbanizazioko obra osagarriez eta segurtasunaren eta osasunaren arloko asistentzia teknikoaz nahiz obren zuzendaritzaz arduratuko diren profesionalak edo ekipo teknikoak izenpeturiko lankidetzarako konpromisoa. Titulazioen eta elkargokidetzaren ziurtagirien bidez egiaztatu beharko da haien kualifikazioa eta solbentzia, haien “curriculum” profesionalak aurkeztuz, zeinek erreferentzia banakatua egingo baitie lizitazioaren xede direnen tankerako edukia duten lanei, lehenasunez azken bost urteetan eginikoei, lokalizazioa, entitate kontratatzailea eta obraren zenbatekoa deskribatuz.

- 4) Erabilera komertzialera destinatuturiko azaleraren gutxienez %60ko handizkariak bermatuko dituen dokumentua aurkeztuko dute. Portzentaje horretatik, %20 handizkari txikiei (dendei) egokituko zaie. Aintzat hartuko da, gainera, handizkarien entitatea eta kalitatea. Era berean, handizkari txikietan (dendak) lehentasuna emango zaie udalerrian instalatuei, horientzat destinatuturiko azaleraren %30eko portzentajea.
- “C” gutun-azalak PROPOSAMEN EKONOMIKOA izenburua izango du, eta proposamen ekonomikoa soilik edukiko du, lizitatzailaren edo haren ordezkari diharduen pertsonaren identifikazioarekin eta sinadurarekin. Honako eredu honen arabera izango da:

Lasarte-Oriako A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektutik sortuturiko P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren erabateko jabetza adjudikatzeko eta zesioan emateko kontratazioan parte hartzeko proposamen ekonomikoa.

____ jaunak/andreak (helbidea: ____, PK: ____, DNIA: ____, telefonoa: ____), obratzeko gaitasun juridiko osoaren jabe delarik (edo ____-(r)en izenean, helbidea: ____, PK: ____, telefonoa: ____, eta DNI edo IFK: ____), eta jakin duelarik “Lasarte-Oriako A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektutik sortuturiko partzelak eta Lasarte-Oriako Udalaren jabetzakoak diren P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren jabetza osoa adjudikatzeko eta zesioan emateko” baldintza-agirien eta eranskinen berri, hitzeradokitzen da, adjudikatarior gertatuz gero, baldintza-agiri eta eranskin horietan ezarritako obligazioak betetzera, bere eskaintzako baldintzetan, eta Udalari ____ euroko zenbatekoa (letraz eta zenbakiz)(gehi ____ euroko BEZa) ordainduko dio “P-4” partzelaren lurrazaleko eskubidea berari lagatzearen pagamendutan eta ____ euroko zenbatekoa (letraz eta zenbakiz) (gehi ____ euroko BEZa) “P-6” partzelaren jabetza osoa lagatzearen pagamendutan.

Lasarte-Orian, 2008ko ____ren ____an

Sinadura:

Hamabosgarren artikulua.- Proposamenak aurkeztea.

Proposamenak Udaletxeko Sarreren Erregistro Orokorrean aurkeztu ahalko dira, 9:00etatik 13:00etara, **BI HILABETEKO** epean, iragarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean agertzen den egunaren hurrengotik kontatuta, edo epe horren barruan postaz igorriarik.

Proposamenak postaz bidaltzen direnean, enpresak justifikatu egin beharko du zein egunetan ezarri duen igorpena posta-bulegoan, eta eskaintza igorri izana egun berean iragarri beharko dio organo kontratatzaileari, telex, telegrama edo fax bidez. Bi baldintza horiek betetzen ez baditu, proposamena ez da onartuko baldin eta kontratazio-organoak hura epea amaitzen den eguna baino geroago jasotzen badu. Dena dela, esandako egunaren biharamunetik 10 egunen buruan proposamena jaso ez bada, ez da inolaz ere onartuko.

Hamaseigarren artikulua.- Garantiak.

• Behin-behinekoa

Lizitazioan parte hartzeko, “behin-behineko garantia” bat ezarri beharko da, zenbatekoz **laurogeita hiru mila lauhun eta laurogeita hamalau euro eta hirurogeita hemezortzi zentimokoa (83.494,78 €)**

Lizitatuzaileek aurkeztutako proposamenak adjudikazioa egin arte mantentzeaz erantzungo du behin-behineko garantiak, eta adjudikatioaren proposamenaz kontratua formalizatzen den arte. Garantia hori konfiskatu egingo zaie adjudikazioa baino lehen beren proposamena inolako justifikaziorik gabe erretiratu duten enpresei, bai eta adjudikatioari ere baldin eta, berari leporatu ahal zaizkion arrazoiengatik, kontratua ezin bada dagokion epean formalizatu. Kasu horietan, exekutatu egingo da.

Horri buruz, proposamena justifikaziorik gabe erretiratu dela ulertuko da baldin eta informazio-eskaerari erantzunik ematen ez bazaio eskaintzetan ausarkeria susmatzen denean, edo lizitatuzaileak aitortzen badu bere proposamenak baduela bideraezin bilakatzen duen oker edo funsgabetasunen bat.

• **Behin betikoa**

Kontratuaren adjudikatariorak, bere gain harturiko betebeharrak konplutuko dituela bermatzeko, obligatua egongo da “behin betiko garantia” bat eratzera, zenbatekoz **ehun eta hirurogeita sei mila bederatzehun eta laurogeita bederatzi euro eta berrogeita hamasei zentimokoa (166.989,56 €)**

Aipaturiko garantia hori ezartzeko epea hamabost egun baliodunekoa izango da, adjudikatariorari notifikatzen zaion egunaren hurrengotik aurrera kontatuta, eta hark kontratuan harturiko obligazio guztiak betetzen dituenean itzuliko zaio.

Garantiak indarrean dagoen legediak onartzen dituen medioetarik edozeinetan ezarri ahalko dira.

Hamazazpigarren artikulua.- Kontratazioko mahaia.

Kontratazioko Mahaia honela osatua egongo da:

1. Presidentea, zeina Udalbatzako alkate presidentea izango baita, edo hango kide zeinengan delegatzen duena.
2. Hiru mahaikide, alkateak Udalbatzako zinegotzien artetik izendatuak.
3. Hirigintzako teknikaria, Udaleko Idazkariaren ordezkari aholkulari juridiko gisa jarduteko.
4. Funtsen kontu-hartzailea.
5. Idazkari bat, kontratazioko organoari atxikitako langileen artean izendatua.

Hemezortzigarren artikulua. Proposamenak irekitzea.

Proposamenak aurkezteko epea bukatutakoan, espediente administratiboaz arduratzen den unitateak, behar diratekeen teknikarien kolaborazioarekin, “A” estalkian sarturiko dokumentuak aztertuko ditu eta horiei buruzko txostena egingo dio Kontratazioko Mahaiari. Baldin eta proposamenen batean erremediatzeko moduko akats materialik edo formazkorik ikusten bada, enpresa lizitatzailerari epe bat emango zaie, gehienez ere hiru egunekoak, akats

horiek konpon ditzaten. Ezin erremediatuzko akatsak ageri dituzten proposamenak behin-behinean baztertu egingo ditu Mahaiak.

Mahaiak ezingo ditu onartu eta, beraz, baztertu egingo ditu lizitatzailen proposamenak baldin eta modu fede-emangarrian frogatu ez badira haien solbentzia ekonomikoa eta teknikoa, edo haien eskaintzak baldin eta haietan nabarmenak gertatzen badira dokumentuen indefinizioa, koherentzia falta eta fidagarritasuna falta.

Behin aurreko alderdi horiek konpondutakoan, Kontratazioko Mahaiak, ekitaldi publikoan, lizitatzaileri iragarriko eta notifikatuko zaien eguneko 12:00etan, publiko egingo ditu onartzeko erabakiak, eta irekiko egingo ditu behin-behinean onarturiko proposamenak, **“B – Proposamen Teknikoa”** eta **“C – Proposamen Ekonomikoa”** gutun-azaletan sarturikoak.

Irekitako proposamenetatik, jendaurrean irakurriko da **“C”** gutun-azalaren edukia.

Ondoren, ekitaldia bukatutzat emango da, eta aztertzer pasatuko da aurkezturiko gainerako dokumentazioa.

Hemeretzigarren artikulua. Adjudikazioko proposamena.

Adjudikatzeko proposamena formulatu aurretik, Kontratazioko Mahaiak beharrezkotzat jotzen dituen eta lehiaketaren xedearekin zerikusia duten behar adina txosten tekniko eskatu ahalko ditu, edo lizitatzaileri beren eskaintzen edukiaren gaineko argibideak eskatu ahalko dizkie.

Argibide horiek ezingo dute eragin, ezein kasutan ere, aipaturiko eskaintza horien edukia aldatzea.

Kontratazioko Mahaiak, adjudikatzeko proposamena formulatzen duenean, betiere, behin-behinean bazterturiko lizitatzailen zerrenda sartuko du, baztertzearen kausa azalduz, bai eta onarturiko eskaintza guztien ponderazioa ere, adjudikatzeko irizpideen arabera eginga, eta proposamena Kontratazioko Organoari zuzenduko dio, dagokion aktarekin batera.

Kontratazioko Organoak behin betiko deliberoa emango du lizitatzailleak baztertzeari buruz, eta, aukeran, Kontratazioko Mahaiaren proposamena ikusita, kontratua onuragarriena jotzen duen eskaintzari adjudikatzeko ahalmena izango du, bai halaber lehiaketa esleitu gabe deklaratzekoa baldin eta horrela egin behar dela baderitzo. Hala lizitatzailleak baztertzea, nola lehiaketa esleitu gabe uzteko erabakia, edo Kontratazioko Mahaiaren proposamena ez beste eskaintza bati adjudikatzekoa, motibatu egin beharko da, baldintza-agiri honetako irizpideetan oinarrituz.

Hogeigarren artikulua.- Prezioaren pagamendua eta kontratua formalizatu aurretik adjudikatarioak bete beharrekoak.

Kontratuaren adjudikazioa notifikatutakoan eta haren hurrengo egunetik kontatuta gehienez ere hilabeteko epean, adjudikatarioak kobru eman beharko die ondoko betebeharrak hauei:

1. Udalari adjudikazioko prezioaren 100eko 50 ordaintzea eta gainerakoa ordainduko duela bermatuko duen banku-abala aurkeztea.

Gainerako 100eko 50a 2009ko abenduaren lehen hamabostaldian pagatuko da. Behin ordainketa egindakoan, jarritako abala itzuli egingo da.
2. Enpresa lizitatzailleak beren obligazio tributarioak eta Segurantzaren Sozialarekikoak betetzeari dagokionez egunera daudela egiaztatuko duen dokumentazioa aurkeztea.
3. Honako baldintza-agiri honen hamaseigarren artikuluan beharretsitako behin betiko garantia legez onarturiko moduetariko edozeinen bitartez ezarri izana frogatuko duen dokumentua aurkeztea.
4. Enpresa adjudikatarioen erantzukizun zibileko aseguru-polizaren kopia, zenbatekoz zortzi milioi eurokoa (8.000.000 €) gutxienez, zeinek aseguratu beharko baititu obretan esku hartzen duten hirugarrenei buruz (adjudikatarioaren subkontratatistak eta hornitzaileak barne) erator litezkeen era guztietako erantzukizunak, hala adjudikatarioarenak nola Administrazioarenak, bai halaber eraikuntzagatik eta etxegintzagatik, urbanizazioagatik eta oro har lehiaketa honetako betebeharrei kobru emateagatik erator litezkeenak.

Baldin eta adjudikatariora enpresa-talde bat gertatzen bada, Aldi Baterako Enpresa-Batasun gisa legalki eratua dagoela eta haren IFK akreditatu beharko ditu.

Arestian aipaturiko dokumentazioa seinalaturiko epean ez aurkeztea adjudikazioa deuseztatzeko kausa izango da, eta Udalaren esku geratuko da adjudikatariorak ezarritako behin-behineko garantia.

Garantia horiek Eraikuntza Antolatzeko Legeak ezarritakoez apartekoak izango dira, eta obrak amaitutakoan itzuliko dira, behin eraikinak Lehenbizikoz Okupatzeko Lizentzia emandakoan.

Hogeita batgarren artikulua.- Kontratuaren formalizazioa.

Aurreko artikuluan beharretsitako dokumentazioa behin adjudikatariorak aurkeztutakoan, eta gehienez ere hilabeteko epean, adjudikazioa notifikatzen den egunaren hurrengotik kontatzen hasita, kontratua formalizatzeari ekingo zaio.

Baldin eta adjudikatariorak berari egotz dakioken kausaren batengatik ez badu kontratua seinalaturiko epean izenpetzen, adjudikazioa ezeztatua eta ondoriorik gabea kontsideratuko da. Kasu horretan, Udalaren esku geratuko da behin-behineko garantia, bai eta behin betikoa ere ezarrita baldin badago, eta hurrengo postuan baloraturiko enpresaren alde adjudikatzeari ekingo dio Kontratazioko Organoak.

Hogeita bigarren artikulua.- Lurrazaleko eskubidearen eta erabateko jabetzaren zesia eta eraketa.

Prezioaren lehen epea ordaindutakoan, garantiak ezarritakoan eta behin kontratua formalizatutakoan, P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren jabetza osoa zesioan emateari eta notario aurrean sinaturiko eskritura publikoan formalizatzeari ekingo zaio.

Arestian aipaturiko partzela horien lurrazaleko eskubidea eta jabetza osoa eratu eta zesioan eman ondoren, zorua gorputz ziur gisa entregatuko da, eta ezingo da erreklamaziorik egin haren ezaugarri geologikoengatik, topografikoengatik edo eraikuntza garesti lezakeen bistako edo susmatzeko moduko besteren batengatik.

Hogeita hirugarren artikulua.- Gastuak.

Adjudikatariorak ordainduko ditu Aldizkari Ofizialeko iragarpenen gastuak eta beste, bai halaber eskubidea notarioaren aurrean formalizatzetik eta erregistroan inskribatzetik etorritako gastuak eta dagozkien tributuak.

Hogeita laugarren artikulua.- Obrak burutzeko proiektuak eta epeak.

Adjudikatariorak, behin lurrazaleko eskubidearen eta jabetza osoaren titular izendatutakoan, obligatua egongo da, bere kargura, arriskura eta menturara, P-4 eta P-6 partzeletarako Oinarrizko Proiektua eta Gauzatzekoa egitera, aipaturiko partzela horietan etxeak eraikitzen, eraikin horiek jabetza horizontalaren erregimenean eratzera eta, P-4 partzelarako, etxebizitza, garaje eta trastelekuen Babes Ofizialeko kalifikazioa lortzera.

Eraikinen Oinarrizko Proiektuak, dagozkien obretarako lizentzien eskaerekin batera, gehenez ere hiru hilabeteko epean aurkeztuko dira, adjudikazioa notifikatzen denetik kontatzen hasita.

Oinarrizko Proiektuak haren proposamenari inkorporaturiko aurreproiektuetan aurreikusitakoari doitu beharko zaizkio, eta hartan adierazten ziren teknikariek izenpeturik etorri beharko dira, salbu eta aldatzeko baimena ematen bada kontratua burutan ateratzeari eragingo ez dioten arrazoi justifikatuengatik.

Proposamenean aurreikusitako teknikariak ordeztu beharra gertatuz gero, Udalaren oniritzia jaso beharko du, zeinek ebaluatuko baitu ea aldaketak kausa nahikoari erantzuten dion eta ea ez dituen urratzen adjudikazioaren oinarrizko baldintzak, eta, horrela izan ezean, horretarako baimena uka baitezake.

Adjudikatariorak, era berean, bere kargura aurkeztu beharko ditu P-4 eta P-6 partzelei dagozkien Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektuak, eta bere kontura gauzatu beharko ditu P-4 partzela urbanizatzeko obra osagarriak. P-6 partzela urbanizatzeko obra osagarriak, berriz, A-14 Loidi-Barren IUA Urbanizatzeko Proiektuaren kontura eta Birpartzelatzeko Proiektutik sorturiko partzelen adjudikatarioen kargura izango dira.

Behin lizentziak eskuratutakoan eta Gauzatzeko Proiektua eta Urbanizatzeko Obra Osagarriena aurkeztutakoan, adjudikazioa notifikatzen zaionetik kontatzen hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean hasi beharko ditu obrak.

Eraikuntzen gauzatzea Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergari lotua dago, eta, hirugarren sektoreko erabileren edo garajeen kasuan, jarduerarako eta/edo irekitzeko lizentziari lotua, zeina adjudikatarioaren kontura izango baita.

Obrak amaitzeko epea hogeita lau hilabetekoa izango da, lizentzia eman zaiola notifikatzen zaionetik kontatzen hasita.

Adjudikatarioak eraikitzeko lizentzia lortzen duenetik gehienez ere bi hilabeteko epean eskuratu beharko du babes ofizialeko etxebizitzetara destinatutako eraikinaren behin-behineko kalifikazioa Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saitetik.

Behin obrak bukatutakoan, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa eskatu beharko du.

Proiektuek Eraikuntza Antolatzeko Legean xedaturikoa beteko dute.

Udalak Proiektuak errefusatu ahalko ditu baldin eta eskatzekoak diren ezaugarriak eta kalitatea ez dituztela betetzen baderitzo.

Proiektuak epe barruan ez aurkezteak edo eskatzen diren ezaugarri eta kalitateari erantzuten ez dietelako Udalak errefusatu dituen Proiektuak aurkezteak Udalari baimena emango dio interesatuari isun hertsagarriak ezarri ahal izateko, kontratuaren prezioaren 1.000ko 1ekoak astean.

Era berean, obrak gauzatzeko eta bukatzeko epeetan kontratistari lepora dakizkiokeen atzerapenak gertatuz gero, arestian ezarritako zenbateko bereko isun hertsagarriekin santzionatuko dira.

Hogeita bosgarren artikulua.- Obren zuzendaritza.

Adjudikatarioak P-4 eta P-6 partzelak garatzeko kontratatzen duen Obrako Zuzendaritza Fakultatiboak hiru hilean behin entregatu beharko dio Udalari Obren Egoeraren eta Abantzamenduaren Txostena.

Udalak teknikari municipal bat edo batzuk izendatuko ditu, obrak onetsitako proiektuen arabera gauzatzen direla gainbegira dezaten.

Hogeita seigarren artikulua.- Informatzeko programa.

Adjudikatarioak bere kargura finantzatuko du, 30.000,00 € inguruko aurrekontuarekin, udalerriko bizilagunak eta bereziki afektatuak informatzeko programa bat, jarduketaren eta haren faseen berri azalduko diena. Programa Udalarekin koordinaturik eta haren adostasunarekin diseinatuko da.

Hogeita zazpigarren artikulua.- Kartela ipintzea.

Lurrazaleko eskubidedunak, behin izaera hori lortutakoan eta obrak amaitzen diren bitartean, bere kontura ipiniko eta mantenduko du obraren esparruan kartel bat, honako idazkun honekin, euskaraz eta gaztelaniaz:

“Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eraikin hau Lasarte-Oriako Udalak Lurrazaleko Eskubidearen erregimenean zesioan emandako jabetza municipalako lurretan ari da eraikitzen”.

Hogeita zortzigarren artikulua.- P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidea eta P-6 partzelaren erabateko jabetza eskualdatzea.

Adjudikatzen denetik eta Proiektuak idazten eta etxebizitzetarako eraikina eraikitzen den bitartean, harik eta etxebizitzak adjudikatzen diren unera arte, adjudikatarioak ezingo

dio lurrazaleko eskubidea beste enpresa bati eskualdatu, salbu eta behar bezala justifikaturiko kasuetan eta lurrazaleko eskubidea zesioan ematearen xedeak betetzeko denean; kasu horretan, Udalak baimendu beharko du eskualdatze hori.

Hori horrela izanik ere, obren kontratua edo kontratazioa osorik edo partzialki laga aurretik, Udalak baimena eman beharko du, eta haren aurrean akreditatu eta aurkeztu beharko dute alderdien artean izenpetzekoa duten eskualdatzeko dokumentuaren zirriborro bat, zeinek definituko baititu alderdi bakoitzaren erantzukizunak, betebeharrak eta eskubideak. Zesioa formalizatutakoan, adjudikatarioak dokumentuaren jatorrizko bat aurkeztuko du Udalean, behar bezala izenpetua.

Hogeita bederatzigarren artikulua.- Kontratua aldatzea.

Udalak izango du baldintza-agiri hau eta honen eranskinak interpretatzeko prerrogatiba. Era berean, interes publikoko arazoak tarteko, lurrazaleko eskubidearen baldintzak aldatzea erabaki ahalko ditu Udalak, alde aurretik adjudikatarioari audientzia eta bidezko kalte-ordainak emanda.

Hogeita hamargarren artikulua.- Kontratua desegitea.

Udalari egokituko zaio kontratua desegitea eta hortik segitzen den lurrazaleko eskubidea estimatzea, baldin eta jadanik eratua badago, horrela egitea justifikatzen duen ez-betetzezko edo bestelako zirkunstantziaren bat gertatzen denean.

Hogeita hamaikagarren artikulua.- Jurisdikzio eskuduna.

Kontratua ez betetzearen kausaz sortzen diren auzi guztietarako, Donostiako Epaitegiak izango dira eskudunak.

I. Eranskina

P-4 partzelaren lurrazaleko eskubidearen baldintzak

Partzelaren lurrazaleko eskubidea eratzeko eta adjudikatariorari zesioan emateko eskrituran jaso geratuko da, eta halaxe inskribatuko da Jabetzaren Erregistroan, ezen lurrazaleko eskubidearen titularrak, edifikazioa eraikitakoan eta obra berria deklaratu eta jabetza horizontala eratu ondoren, Lasarte-Oriako Udalak aukeratutako pertsoneri eskualdatuko diela etxebizitzaren eta haiei uztarturiko garaje eta trastelekuen lurrazaleko jabetza, ondoko zehaztapen eta mugapen hauekin, zeinak orobat jasoko baitira Jabetzaren Erregistroan:

“Partzelaren lurrazaleko eskubidea udalen zoru-ondarearen esparruan eratu eta laga delarik, eta eskubide hori eratzeko eta lagatzeko arrazoia hainbat zirkunstantziagatik zailtasunak dituzten pertsoneri etxebizitza lortzeko erraztasunak ematea delarik, lurrazaleko jabetza honako baldintza, zehaztapen eta mugapen hauekin ezarria geratzen da:

- 1.- Lasarte-Oriako Udalari dagokio lehentasunez erosteko eskubidea etxebizitzari eta haiei uztarturiko garajeari eta trastelekuei dagokienez, ondoren ezartzen diren baldintzetan:
 - 1.1.- Lurrazaleko jabetza inter vivos besterentzea Udaleko Administrazioaren baimenaren mende geratzen da, lehentasunez erosteko eskubide hori bermatu ahal izateko.
 - 1.2.- Lurrazaleko jabetza eskualdatzeko asmoa Udalari notifikatzen zaionetik hasita, Udalak hiru hilabeteko epean baliatu beharko du lehentasunez erosteko eskubide hori, edo, bestela, libreki eskualdatzeko baimena eman beharko du.
 - 1.3.- Udalak lurrazaleko jabetza erosteagatik ordaindu beharreko prezioa lehentasunez erostearen edo atzera eskuratzearen xede den eskualdatzearena izango da baldin eta une horretan Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta haien eranskinetarako indarrean dagoen legezko prezio gehienezkoa baino txikiagoa bada, edo lehentasunez erosteko eskubidearen baliatzea notifikatzen den unean Babes Ofizialeko Etxebizitzari eta eranskinei dagokien legezko prezio gehienezkoa baldin eta hura handiagoa bada.
 - 1.4.- Udalak lurrazaleko jabetza eskuratu ondoren, dagokion higiezinaren edo higiezinaren jabetza osoa eskuratuko du Udalak.

1.5.- Baldin eta arestian aipaturiko hiru hilabeteko epe horretan Udalak ez badu baliatzen bere erosteko eskubidea eta ez badu aurreko 1.2 atalean aipaturiko baimen hori ematen, baimena isiltasunez eman dela ulertuko da, eta lurrazaleko eskubidearen titularrak lurrazaleko jabetza besterendu ahalko du, babes ofizialaren erregimenaren mende egotearen ondoriozko limitazioak errespetatzea beste mugarik gabe, kasua hala bada.

Udalak duen lehentasunez erosteko eskubide hori babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatzearen ondorioz Eusko Jaurlaritzari dagozkion lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen kaltetan gabe izango da.

2.- Era berean, administrazioaren baimena lortu beharko da lurrazaleko jabetzaren eskubidearen titularrak hipoteka eratzeko, eta arestian aipaturiko eroslearen erabiltzeko eta baliatzeko muga horiek eratzeko eskrituran ohartaraziko dira baldin eta hipoteka betearazi behar bada.

Hipotekarako baimena emango bazaie, kreditu bermatuak ezingo du gainditu hipotekak gai duen lurrazaleko jabetza besterentzearen prezio mugatua.

3.- Lurrazaleko jabetzaren erregimeneko etxebizitzaren titularrek ezingo diete horien erabilera hirugarren pertsoneri errentatu edo zesioan eman, etxebizitza horiek beren ohiko bizilekua izan beharko baitute.

4.- Aurreko ataletan aurreikusitako baimen hori gabe lurrazaleko jabetzaren erabilera zesioan emateko edo eskualdatzeko xedea duten ekintza edo kontratuek eskubide horren iraungitze automatikoa ekarriko dute, ezarritako muga horiek eskubidearen eraketa deuseztatzeko baldintza espresa direlako. Eskubidea iraungitakoan, eraikinaren jabetza osoa Udalari egokituko zaio, eta, kasua hala bada, okupatzaileak kaleratu ahalko ditu prekarioan egoteagatik.

Hipotekaren baimena ere bada hura deuseztatzeko baldintza eta, horrenbestez, ez du baliorik izango hura ez bada lortu.

5.- Nolanahi ere, baimendu gabeko ekintza edo zesio-kontratu edo karga horien arduradunek, gainera, kontratua ez betetzeagatik jarritako isun moduan, hitzarturiko prezioaren edo, hori ez bada ezagutzen, eskualdatzearen legezko zenbatekoaren edo zor bermatuaren 100eko 20ri dagozkion kopurua ordainduko diote Administrazioari. Horrez gainera, erantzukizun penalak ere izan ditzakete iruzur egiteagatik edo beste delitu batzuegatik, Kode Penalean diru-laguntzak edo funts publikoak eskuratzeari eta aplikatzeari buruz xedaturikoa aplikatuz.”

Limitazio horiek betiere lurrazaleko eskubidea eratzeko eta zesioan emateko baldintza izango dira.

II. Eranskina

Eraikinen baldintza teknikoak

P-4 partzela

1. Eraikuntza-sistemak, materialak eta akaberak.

ZIMENDUAK ETA EGITURA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Onarturiko egitura-ereduaren eta estudio geoteknikoaren konklusioen araberrako zimenduak.

Egitura sostengatzailea: hormigoizko zutabeekin arkupeua.

Solibazko solairu-armazoa, armazoi horren ertz berdineko habe lauen gainean egin, sare-formakoa, edo lauza armatuak.

Lauza armatuak 1. sotoko eta estalkiko sabaien armazoietan.

Dagozkion NTE arauak beteko dira.

SANEAMENDUA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Separaziozko ebakuazio-sistemak eta kutxeta estankook, Eraikuntzaren Oinarrizko Arauaren arabera.

Akaberak zementuzko zarpiatu leunduan. Metalezko estalkia metalezko angeluen gainean.

PVCzko hoditeria, morterozko hondoaren gainean, 1. mailako kalitateko materialekin.

HARGIN-LANAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Hargin-lanezko fabrikak erabiltzea, hainbat neurritako zeramikazko elementuetan oinarrituak, 1. mailako kalitatezko materialekin.

Oinarrizko banaketak:

Hainbat zabalera eta isolamendutako pladurrekin edo adreiluzko hargin-lanekin.

Sei zulozko adreiluzko tabikoiak, erabilera desberdineko aretoen eta leku hezeen artean.

Adreilu huts bakunezko pandere-te-trenkadak erabilera bereko aretoen artean.

Etxebizitzen separazioa, EKTa betez.

Adreilu huts bikoitzen oin erdiz osaturiko fatxadak, kamera, isolamendu termiko eta akustikoa eta lurrun-barrera. Adreiluzko pandere-te-trenkada, proiektioz eta bizien tratamenduz aplikaturiko erretxin gehigarrien bidez gogorturiko igeltsuz akabatua.

Fatxaden kanpoaldeko tratamendua zeramikazko akaberen bidez, bistako adreiluak, harri naturala, aluminioa edo lehen mailako kalitateko materialak eta abar, haren azaleraren %60ko portzentajea gutxienez. Fatxadaren tratamenduak zarpiatzean eta lehen mailako kalitatezko pinturaren bidez, haren azaleraren %40ko portzentajea gehienez.

Sukalde, komun eta korridoreetan sabai faltsuak ipintzea, bai halaber moldurak egongelako sabaian eta egoteko lekuan.

ZOLADURAK ETA AZULEJU-ESTALDURAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Ezkaratzak, eskailera eta eremu komunak harrizko zoladurarekin, baita eskailera-mailen, eskozien, eskailera-erradapien eta zokaloen formazioan ere.

Etxebizitzak:

Egoteko lekuak, korridoreak eta logelak poliuretanozko parket leundu eta bernizatuarekin. Zurezko zokaloa.

Bainugela eta sukaldeetan, erreketak bakarreko gresezko plaketa esmaltatuak zoru eta paretetan, sabairainoko garatuak.

Xafla akustikoak zoladuretan, Araudia betetzeko.

ZURERIAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Barrualdekoak:

Etxebizitzan sarreran zur noblezko ateak, orrietan segurtasunezko tratamenduarekin, uztarriak eta burdineriak 90,00 cm-ko orrikoak, edo irisgarritasunaren araudian eta EKTan zehazturiko neurrikoak.

Barrualdeko banaketetan ate normalizatu eta homologatuak, bernizatzeko zur noblez akabatuak, 80,00 cm-ko orrikoak gainerakoentzat, edo irisgarritasunerako araudian zehazturiko neurrikoak.

Burdineria kromatuak.

Bira-topeak jarriko dira zoruan ate bakoitzeko.

Kanpoaldekoak:

Aluminio lakatuzkoa, zubi termikoaren hausturako tratamenduarekin eta profilaren ezaugarrien egokitasun eta homologazioaren ziurtagiriarekin. Kolorea Zuzendaritzak aukeratutakoa. Pertsianak aluminio lakatuzkoak, eskuz igo eta jaistekoak, egokitasunaren ziurtagiri homologatuarekin eta haien ezaugarrien sailkapenarekin.

Pertsianak jarriko dira egongela eta logeletan, eta beheko solairuko egoitza guztietan, segurtasuneko larakoarekin.

SARRAILERIA

Metalezkoak minioa eman ondoren pintatzeko, suaren kontrako tratamenduarekin garajeetako sarbideko suteen sektorizazioan.

Burdin sareak eta balkoietako eskudelak, eta metalezkoak izango diren kanpoaldeko gainerako elementuak, aurrez galbanizatuak izango dira, eta kanpoko giroetarako pintura eta tratamendu erresistenteekin pintatuak. Barrualdeko eskudelak minioz babestuko dira eta ondren pintatuko dira. Kanpoaldeko saretak kanpoalderako lakatutako aluminiozkoak jarriko dira, metalezko armadura galbanizatuekin edo kanpoalderako babestuekin finkatuak.

ESTALKIAK

Maldak teilapeko trenkadekin eta celetip taulekin osatuak, estaltzeko elementuaren aurretik tratamendu termikoa eta iragazgaitza emanda zeramikazko teilen bidez, ur-bilketarekin. Alternatiba posibleak dira estalki lauak, mantentziorako bertan ibiltzeko modukoak, edo bestelako batzuk, eraikinaren diseinuaren arabera betiere.

Euri-uren isurbideak, behar adinako neurrikoak, EKTaren arabera eta hosto, harri eta abarreatatik gerta litezkeen buxaduretatik babestuenak.

ITURGINTZAKO LANAK

Hondakin-urak eta euri-urak ebakutzeko isurbideak, sifoi-potoak, zorrotanak eta PVCzko kolektore normalizatuak, sare separatzailearen bidez, harik eta sare munizipalekin konektatu arte.

Ur sanitarioaren hornidura kobrezko hodi gorakarien bidez, banakako kontagailuekin etxebizitza bakoitzeko, beheko solairuaren edo sotoko solairuaren parean.

Uraren barrualdeko banaketa sabaietatik, kobrezko hodi babestuetan edo polietilenoazkoetan, lokal heze bakoitzeko ixteko giltzekin.

Bainugelako ontziak portzelanazkoak, lehen kalitateko txorrota kromatuekin eta kirten bakarreko txorrota-sistemen bidez komun-ontzi eta harraska guztietan.

Dagozkion NTE arauak beteko dira.

ELEKTRIZITATEA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Sistemak hartune orokor eta independente bat izango du atari-gune bakoitzerako, eta horrexek hornituko ditu energiak bai gune horretako etxebizitzak, bai haiei loturiko lokalak. Beste hartune independente batzuk aurreikusten dira garajeetako solairuetarako. Erabilerarako araudi espezifikoa betetze aldera, segurtasuneko bigarren hartune batez hornituko da. Banaketako sarea. Lokal eta etxebizitzetarako kontagailuen gelatik aurrera, beheko solairuan zentralizatu. Hortik abiatuko dira etxebizitza, lokal eta eskaileretarako gorako hodi orokorrak, haietako bakoitzaren babes-koadroetaraino.

Etxebizitzak: babes-koadroa izango dute bakoitzaren sarreran, indarrean dagoen Araudiaren arabera, mozteko eta babesteko diferentzial orokorraz eta “erdi moldeko” etengailu magnetotermikoez hornitua etxebizitza bakoitzeko, non sartuko baita konpainiaren limitadorea. Barruko distribuzioa kobrezko hariekin egingo da, horman landatutako PVCzko pasahodietan kanalizatua, 1. mailako kalitatezko mekanismo homologatuekin. TV, FM eta telefonorako bi puntu aurreikusten dira etxebizitza bakoitzeko.

Lurreko konexioa: Voltaje Apaleko Erregelamendu Elektroteknikoa beteko du, Probintziako Industriako Delegazioaren arabera.

Bideo-atezaina: atari-gune bakoitzeko sistema bat instalatzea proiektatu da.

Antenak eta tximistorratzak: Zentralizatuak, araudiaren arabera eta aurreikusitako konexio guztiekin (publikoak, pribatuak, nazionalak, frantsesak, eta abar), eta Telekomunikazioen alorrean indarrean dauden azken araudien aurreikuspenei jarraikiz.

Erabat debekatua dago eraikineko fatxadetan (barrualdekoak edo kanpoaldekoak) inolako kable-instalaziorik jartzea.

BEROKETA-SISTEMA ETA UR BEROA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Aurreikusitako sistema hormako galdara da, banakakoa edo kolektiboa etxebizitza eta lokal guztietarako, gas naturalaren bidez. Betiere mistoa izango da beroketarako eta ur bero sanitarioa ekoizteko; erradiadoreak eta kalibre desberdinetako kobrezko edo polietilenoazko hodi-instalazioa, plastiko korrugatu eta termoisolatuzko hodiekin babestua, baita giro-termostatoa, irteera independenteak, airea hartzeko saretxoak eta bentilazioa ere. Eguzki-energia hartzeko sistema edukiko du, ur bero sanitarioan aplikatzeko; hormako galdarak ekoizpenean laguntzeko balioko du, eta bera bakarrik ur bero sanitario guztia ekoizteko gauza izango da baldin eta eguzki-energiak ekoizitakoa zerbitzutik kanpo geratzen bada.

Galdara banakakoa bada, ezingo da kanpoaldean kokatu, salbu eta esekitokietarako mugatutako eremuaren barruan kokatua geratzen bada eta kanpoaldetik ez ikusteko moduan badaude, saretekin ezkutatuak, eta betiere Arau Subsidiarioen Ordenantzek beharretsitako baldintzen arabera.

IGOGAILUAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Igotzeko eta jaisteko igogailua jarriko da, etxebizitza guztientzat behar adinako ahalmenarekin, atari bakoitzeko nukleoetan; sotoko solairuetaraino iritsiko da igogailu hori, eta ate automatikoez hornituriko kabinak izango ditu etxebizitzetako solairuetan.

Irigarritasuneko Araudiak zehaztutakoaren arabera kokatuko eta dimentsionatuko dira.

ZERBITZUAK

Esekitokia barruko patiora begira edo fatxadan, saretaz ezkutatua, osorik kolokatua eta etxebizitza bakoitzari zerbitzua emateko aurreikusia.

INSTALAZIOAK ORO HAR

Garraio-hodi, gorako hodi, tutu, kable eta instalazio guztiak, pribatuak nahiz komunak, eta euri-urentzako zorrotan izan ezik, barrualdetik joango dira (kanpokoak nahiz barrukoak), eta ez da onartuko horiek ezkutatzeko edo disimulatzeko geroko eranskinik. Horretarako, Oinarrizko Proiektuan (aipamen espresa eginik) eta Exekuziokoan (horien guztien kokalekua argi eta garbi adierazita) instalazio guztien trazadurak aurreikusiko eta diseinatuko dira, haien lotura-puntuetatik zerbitzu puntuetaraino, eta hori bereziki gaseko instalazioei zuzendua, horiek atari bakoitzeko barruko patioetan edo garraiobide eskusiboen patioetan kokatu beharko baitira, edo zorroan sartuak, dagokien araudiaren arabera.

SUKALDEA

Altzari guztiez hornituriko sukaldea: beheko eta goiko altzariak, bitrozeramikazko plakak dituen sukaldea, labe elektrikoa, kea erauzteko kanpaia (estalkira doan hodi eskusiboarekin), hozkailua, arropa-garbigailua, ontzi-garbigailua.

III. Eranskina

Eraikinen baldintza teknikoak

P-6 partzela

1. Eraikuntza-sistemak, materialak eta akaberak.

ZIMENDUAK ETA EGITURA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Onarturiko egitura-ereduaren eta estudio geoteknikoaren konklusioen arabera zimenduak.

Egitura sostengatzailea: hormigoizko zutabeekin arkupeua.

Solibazko solairu-armazoa, sare-formako solairu-armazoiaren ertz berdineko habe lauen gainean egin, edo lauza armatuak.

Lauza armatua plaza azpiko sabaian.

SANEAMENDUA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Separaziozko ebakuazio-sistemak eta kutxeta estankokoak, EKTaren arabera.

Akaberak zementuzko zarpiatu leunduan. Metalezko estalkia metalezko angeluen gainean.

PVCzko hoditeria, morterozko hondoaren gainean, 1. mailako kalitateko materialekin.

HARGIN-LANAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Hargin-lanezko fabrikak erabiltzea, hainbat neurritako zeramikazko elementuetan oinarrituak, 1. mailako kalitatezko materialekin.

Isolamendu termiko eta akustikoetarako indarrean dagoen araudia.

Fatxaden kanpoaldeko tratamendua zeramikazko akaberekin, bistako adreiluekin, harri naturalarekin, aluminioarekin edo lehen mailako kalitatezko materialekin, etab. Ez da onartuko fatxadaren tratamenduak zarpiatuen eta lehen mailako kalitatezko pinturaren bidez izatea, detaile puntualetan izan ezik.

ZOLADURAK

Garajeetako zona kuartzozko akaberekin.

Zona komertzialean, gresezko zoladura zeramikoa supermerkatuan eta dendetan eta marmolezkoa edo granitozkoa hallean.

Ezkaratzak eta eskaierak marmolezkoak edo granitozkoak.

ZURERIAK

Barrualdekoak:

Barruko banaketak egiteko, ate normalizatuak eta homologatuak, edo irisgarritasuneko araudian zehaztutako neurrikoak.

Bira-topeak jarriko dira zoruan ate bakoitzeko.

Kanpoaldekoak:

Aluminio lakatuzkoa, zubi termikoaren hausturako tratamenduarekin eta profilaren ezaugarrien egokitasun eta homologazioaren ziurtagiriarekin. Kolorea Zuzendaritzak aukeratutakoa.

KONTROLA

Txandakako aparkalekuko zonan sarrera eta irteera kontrolatzeko eta automatikoki pagatzeko sistema. Bereizi egin beharko dira txandakako sarrera eta irteera eta bertako bizilagunena edo aparkalekuko plazen jabeena.

SARRAILERIA

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Metalezkoa, minioz inprimatu ondoren pintatzeko, suaren kontrako tratamenduarekin garajeetako sarbideko suteen sektorizazioan, eta aurrez altxatzeko ate motordunak sarbideetan.

Burdin sareak eta balkoietako eskudelak, eta metalezkoak izango diren kanpoaldeko gainerako elementuak, aurrez galbanizatuak izango dira, eta kanpoko giroetarako pintura eta tratamendu erresistenteekin pintatuak. Barrualdeko eskudelak minioz babestuko dira eta ondren pintatuko dira. Zona komertzialeko barandak, halakorik badago, altzairu herdoilgaitzezkoak izango dira.

ESTALKIA

Hormigoiz armatuzko lauzarekin konformatua, erabilerako gainkarga 2.000 kg-koa duena, behar bezala iragazgaiztua eta plaza gisa diseinatu, egoteko eta jolasteko zonekin, harri naturalezko zoladurarekin eta altzairu herdoilgaitzezko barandekin.

Ureztatzeko sistema aurreikusiko da berdeguneetan, eta ureztatzeko puntuak garbiketarako. Luminariak eta kale-altzariak lehen mailako kalitatezkoak izango dira, Udaleko zerbitzu teknikoek definituriko eredu araberakoak.

P3 eta P4 partzelen arteko sestra eta elizaren (San Pedro parrokia) eta P-6 partzelaren beheko solairuaren arteko sestra erabilera eta dominio publikoko igogailuarekin eta eskailerekin komunikatuko dira.

IGOGAILUAK

Indarrean dagoen araudia betetzea.

Igotzeko eta jaisteko igogailuak jarriko dira, behar adinako ahalmenekoak, sarbide bakoitzeko nukleoetan, eta solairu guztietaraino iritsiko dira; ate automatikoez hornituriko kabinak izango dituzte etxebizitzetako solairuetan, eta altzairu herdoilgaitzezko akaberak. Irisgarritasuneko Araudiak zehaztutakoaren arabera kokatuko eta dimentsionatuko dira.

Eliza ondoko zonako beheko solairuko sestraren eta azken solairuaren gaineko plazaren arteko komunikazioa konponduko duen igogailu bat instalatuko da, beirazko eta altzairu herdoilgaitzezko akaberekin egina.

INSTALAZIOAK ORO HAR

Garraio-hodi, gorako hodi, tutu, kable eta instalazio guztiak, pribatuak nahiz komunak, eta euri-urentzako zorrotan izan ezik, fatxaden barrualdetik joango dira, eta ez da onartuko horiek ezkutatzeko edo disimulatzeko geroko eranskinik. Horretarako, Oinarrizko Proiektuan (aipamen espresa eginik) eta Exekuziokoan (horien guztien kokalekua argi eta garbi adierazita) instalazio guztien trazadurak aurreikusiko eta diseinatuko dira, haien lotura-puntuetatik zerbitzu puntuetaraino, eta hori bereziki gaseko instalazioei zuzendua, horiek garraiobide eskusiboen patioetan kokatu beharko baitira, edo zorroan sartuak, dagokien araudiaren arabera.

IV. Eranskina

Kontratuko konpromisoa

___n, 2008ko ___ren ___(e)an.

AGERTZEN DIRA

Alde batetik,

___jauna, ___ren izenean eta ordezkaritzan.

Eta, bestetik,

___jauna, ___ren izenean eta ordezkaritzan.

ADIERAZTEN DUTE

___k Lasarte-Oriako Udalak 2008ko ___(a)ren ___ko ___ zenbakiko PAOan argitaratutako iragarpenaren bidez iragarritako lehiaketa publikora aurkezteko asmoa duela, ___ lanak egiteko.

___k ___ekin parte hartzeko asmoa duela arestian aipaturiko lehiaketa horretan, ___tzeko xedearekin (zehaztu), eta horretarako

HITZARTZEN DUTE:

Lehenik.- ___ lehiaketaren adjudikatario gertatuz gero, ___ren eta ___ren artean Zerbitzu Profesionalak Alokatzeko Kontratua sinatuko dutela, eta kontratu hori jada sinatua aurkeztuko dutela, Udalarekin kontratua formalizatzeko aldez aurreko eta ezinbesteko baldintza gisa. Honako klausula hauek izango ditu, besteak beste:

KLAUSULAK

1. Kontratuaren xedea.-

(Xehetasunez adieraziko dira kontrataturiko alderdiak egin beharko dituen lanak, adierazpenaren xedearekin bat etorritz).

2. Zerbitzu-sariak eta ordaintzeko era.-

(Zerbitzu hori emateagatik ordaindu beharreko zerbitzu-sariak, eta nola ordainduko diren).

3. *Kontratuaren epea.*-

(Kontratuaren iraupena kontrataturiko zerbitzua efektiboki emateari loturik egongo da, eta adjudikazioaren oinarri diren baldintza-agirietan zehaztutakoari doituko zaio).

Bigarrenik.- *Zerbitzu Profesionalak Alokatzeko etorkizuneko kontratua alderdien artean sinatuko da, baldin eta ___ lehiaketaren adjudikatario gertatzen bada, gehienez ere ___ eguneko epean, Udalak adjudikazioa notifikatzen duen egunetik kontatuta.*

Sinatzen duten alderdiek adierazten dute ados daudela Konpromisoko Kontratu honen edukiarekin, zeinaren bi kopia egin baitira, goiburukoan zehaztutako lekuan eta egunean, eta sinatu egiten dute.

stua.:

stua.:

Beste eranskin batzuk

- V.-** A-14 Loidi-Barren IUAREN Barruko Erreformarako Plan Berezia, Pedro Etxaniz Rebaque eta Ana Crespo Amado arkitekto jaun-andreek eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatu jaunak idatzia.

- VI.-** A-14 Loidi-Barren IUA urbanizatzeko proiektua, Peyco SL enpresak idatzia.

- VII.-** A-14 Loidi-Barren IUA birpartzelatzeko proiektua, José M^a Abad Urruzola eta Ana Goñi Agudo abokatu jaunek eta Katrin Marrero Vizcaino arkitektoak idatzia.

- VIII.-** Kokalekuaren plano.

- IX.-** Urbanizatzeko obra osagarrietako proiektuen esparruen plano.