



## **BALDINTZA TEKNIKOEN PLEGUA**

**BERGARAKO UDALERRIAN GARRANTZI BEREZIA DUTEN  
EREMUETAN BIODIBERTSITATEA ZAINDU ETA AREAGOTZEKO  
EKIMENAK SUSTATZEKO LURSAILEN EROSKETA DEIALDIA**

## **1 SARRERA ETA TESTUINGURUA**

Bergarako Udalaren Udalbatzak batetik, 2012an onartu zuen “Biodibertsitatearen aldeko konpromisoa”, bertan hartu zuelarik herriko natura guneen kontserbazio egoera hobetzeko eta babesteko konpromisoa, habitaten kudeaketa hobetuz eta basa-bizitza babesteko beharrezko moldaketak eginez. Horrekin batera udalerrian biodibertsitatearen ikuspegitik interes gehieneko eremuen egoera hobetzeko hainbat proiektu gauzatu ditu azken hamarkadan hala nola biodibertsitatea eta ingurumen hezkuntza babesteko San Martzialeko eremua berreskuratzeko proiektua, Pagola-Loidin biodibertsitateakontserbatzeko plan berezia garatzea eta Bergarako udal lur ez urbanizagarrien kudeaketa plana garatzea.

Lurraren jabetzak lurralde eremuan eta biodibertsitatearen kontserbazioan duen garrantziaz jabeturik eta etorkizuneko erronka klimatikoari aurre egiteko, Bergarako Udalak, lurra interes publikoaren zerbitzuan jarri behar direla sinesten du. Helburu horren bidean, herri-lurra funtsezkoak dira lurraldearen kudeaketa jasangarri bat eta beste lur-zaintza eredu bat sustatzeko, besteak beste lurzoruen erabilera jasangarria, biodibertsitatearen babesa eta hobekuntza, zein basogintza eredu jasangarri bat lortzeko.

Esan daiteke beraz, lursail publikoen funtzio horiek kontuan hartuta, lursailak lurzoru urbanizazinean erostea funtsezko tresna dela helburu horiek lortzeko.

Testuinguru honetan Bergarako Udalak 2026ko aurrekontuari egotzita lurzoru ez urbanizagarrian lursailak erosteko deialdi irekia egitea erabaki du, 2021ean hasitako lur ez urbanizagarrien erosketa programari jarraipena eman eta herri-lurra bereganatzen joateko helburuarekin.

2026ko lur erosketa deialdi honetan udalerriri mailan garrantzi berezia duten eremuetan biodibertsitatea zaindu eta areagotzeko helburuari eutsiko zaio.

## **2 LURSAILEN EROSKETAREN XEDEA**

Bergarako udalerrian garrantzi berezia duten eremuetan biodibertsitatea zaindu eta areagotzeko ekimenak sustatzeko lursailen erosketa. Plegu hauetan lurren erosketa egiteko Bergarako Udalarentzat lehentasunezkoak diren eremuak zehazten dira, aintzat harturik inguru horiek dituzten ingurumen balioak, mehatxuak eta biodibertsitatea eta konektagarritasun ekologikoa babestu eta hobetzeko gaitasunak.

## **3 PLEGUEN XEDEA**

2026eko aurrekontuari egotzita Bergarako Udalak lurzoru ez urbanizagarrian lursailak erosteko deialdia arautzea.

## **4 LURSAILEN EROSKETARAKO LEHENTASUNEZKO EREMUAK ZEHAZTEA**

Lur sail erosketa honetan, lehentasunezko eremuak zehazteko honako irizpide nagusiak hartu dira:

- Bergarako Udalak herri-lur azalera zabalenak dituen eremuak eta horiek zabaldu ahal izateko mugakide diren lursailak bereganatzea.
- Ingurumenaren ikuspegitik interes handiena duten inguruak, azken urteotan egin diren azterlanak oinarri harturik: biodibertsitatea mantendu edo hobetzeko potentzialtasuna, bertako basoa mantentzen duten eremuak, konektagarritasun ekologikoari begira garrantzia duten eremuak.
- Bergarako HAPOan babes bereziko izendatutako eremuak eta Europar Batasunaren intereseko habitatak.
- Azalera handiko lur sailak.

Bergarako Udalak zehaztutako lehentasunezko eremuak plegueiatxikitako planoan ikus daitezke (I. Eranskina).

## **5 AURREKONTUA ETA PREZIOA**

2026ko aurrekontuari egotzita dagokion deialdirako aurrekontua, gehienez 60.000 eurokoa izango da. Biodibertsitatea zaindu eta areagotzeko ekimenak sustatzeko lursailen erosketaren kasuan lursailak gehienez 0,40 euro/m<sup>2</sup>-ko prezioan ordainduko dira.

Adierazitako prezioa gainditzen dituzten eskaintzak baztertuak izango dira.

Kontuan hartuko den azalera, bai balorazioan, bai erosketa-momentuan, eskrituran jasotakoarekin bat etorriko da. Hori horrela, katastrokoak eskriturarekin bat egiten ez badu, udala ez da horren erantzule egingo.

## **6 ESKAINTZEN EDUKIA**

Bergarako Udalak lurzoru urbanizaezinean lurrak erosteko egindako deialdira aurkezten diren eskaintzak plegu administratibo eta teknikoan ezarritakoaren arabera aurkeztu beharko dira.

## **7 ESKAINTZAK BALORATZEKO IRIZPIDEAK**

Eskaintzen balorazio egiteko ondorengo irizpideak hartuko dira kontutan:

### **1. Irizpide teknikoa: Gehienez 70 puntu.**

Irizpide hau baloratzeko honako alderdiak aztertuko dira:

a. Lursailaren kokapena: Gehienez **20 puntu**

- Plegu hauetan I. ERANSKINEan zehaztutako lehentasunezko eremuen baitan dauden lursailak: 20 puntu
- Eremu horietatik kanpo dauden lursailak: 0 puntu

b. Lursailaren sailkapena HAPOan eta 92/43/EEE Habitat Zuzentarauaren arabera: Gehienez **10 puntu**.

Lursailaren sailkapena honela baloratuko da:

SAILKAPENA	PUNTUAK
Babes berezia HAPOan*	5
Europar Batasunaren intereseko habitatak*	10

\*Eskaintako lursailak bat egiten badu HAPOko babes bereziko eremuarekin eta Batasuneko intereseko habitatekin, puntuazio altuenarekin baloratuko da, hau da 10 puntokin.

c. Lursailaren azalera: Gehienez **30 puntu**. Jarraitutasun eta konektagarritasun ekologikoaren sustapena aintzat hartuta, honela baloratuko da irizpide hau:

AZALERA	PUNTUAK
>5 Ha	30
2-5 Ha	25
1-2 Ha	10
0,5-1 Ha	0

d. Lursailaren egungo landaretza: Gehienez **5 puntu**

LANDARETZA	PUNTUAK
Bertako basoa (harizti, pagadia edo artadia)	5
Baso landaketa baina azpian bertako basoa datorrena	0
Baso landaketa bertako espezierik gabe	0
Eskaintzak ez du egungo landaretzaren informaziorik	0

e. Iturburuen presentzia: Gehienez **5 puntu**.

- Lursailean iturbururik badago: 5 puntu.
- Lursailean iturbururik ez badago edota ez bada eskaintzan jasotzen: 0 puntu

f. Eskaintza guztiek, eskaintako lursailean eraikinik dagoen adierazi behar dute. Informazio hau ez emateak eskaintza baztertea ekar dezake.

## 2. Prezioa: Gehienez 30 puntu

Eskaintzak argi adierazi beharko du lursailaren prezioa: Biodibertsitatea zaindu eta areagotzeko ekimenak sustatzeko lursailen erosketa-lerrora aurkeztutako eskaintzetan lursailen prezioa gehienez 0,40 €/m<sup>2</sup> izango da.

Prezio horren gainetik dauden eskaintzak baztertu egingo dira

Prezioa baloratzeko eskaintza guztien artean prezio txikienari gehieneko 30 puntuak emango zaizkio, eta gainontzeko prezioei puntuak ondorengo formularen arabera emango zaizkie.

$$PI = Em/EI \times 30$$

Non:

*PI: Puntuazioa lizitatzaillearena*

*Em: Eskaintza merkeena*

*EI: Eskaintza lizitatzaillearena*

Nolanahi ere, Bergarako Udalak aurkeztutako edozein eskaintza baztertu ahal izango du, ingurumeneko teknikariak txostena egin ondoren, eskaintako lur-sailak ez duelako agiri honen xedean eta testu inguruan eskatzen den egokitasuna.



## **8 EROSKETA HURRENKERA OSATU ETA AURREKONTUAREN BANAKETA**

Deialdiaren baitan salmentan eskainitako lursailen balorazioa egingo da aurreko ataleko irizpideen arabera, eta emaitza bezala lortuko da Bergarako Udalak erabiliko duen lursailak erosteko hurrenkera zerrenda. Erosketak hurrenkera jarraituz egingo dira, beti ere aurrekontua amaitu arte.

Aurrekontua agorturik erosketa hurrenkeran Udalak estrategikotzat edo lehentasun berezikotzat jotzen dituen lursailak baleude oraindik, Bergarako Udalak lursail horien erosketa bideratzeko eskubidea gordetzen du adjudikazioa argitaratu eta urte beteko epean. Hala, salmenta-eskaintza ordura arte mantentzera lotzen da lursailaren titularra.

**DILIGENTZIA:** Jasota gera dadin Bergarako udalerrian landa-lurrak erostea, horrela garrantzi berezia duten eremuetan biodibertsitatea zaindu eta areagotzeko ekimenak sustatzeko, eta lurzoru emankorrak zaindu eta babesteko baldintza teknikoaren plegu hau 2026ko martxoaren 26an emandako dekretu baten bidez onartutakoa dela.

Bergaran, 2026ko martxoaren 27an  
IDAZKARIAK



## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**

**CONVOCATORIA PARA LA COMPRA DE TERRENOS EN EL MUNICIPIO DE BERGARA PARA IMPULSAR INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN E INCREMENTO DE LA BIODIVERSIDAD EN ÁREAS DE ESPECIAL RELEVANCIA**

## **1 INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO**

Por un lado, el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Bergara aprobó en 2012 su compromiso en favor de la Biodiversidad, comprometiéndose a mejorar el estado de conservación de los espacios naturales del municipio, así como a protegerlos, mejorando la gestión de sus hábitats y adecuándolos en lo necesario para proteger la vida silvestre. Junto con ello, en la última década ha llevado a cabo diversos proyectos para mejorar el estado de las zonas de mayor interés desde el punto de vista de la biodiversidad en el municipio, como el proyecto de recuperación del área de San Marcial para la protección de la biodiversidad y la educación ambiental, el desarrollo del plan especial para la conservación de la biodiversidad en Pagola-Loidi y el desarrollo del plan de gestión de terrenos municipales no urbanizables en Bergara.

El Ayuntamiento de Bergara, consciente de la importancia que la propiedad del suelo tiene en el modelo territorial y en la conservación de la biodiversidad, y para hacer frente a los retos climáticos futuros, considera que los terrenos deben ponerse al servicio del interés público. Siguiendo este objetivo, los terrenos públicos son fundamentales para promover una gestión sostenible del territorio y un nuevo modelo de conservación de la tierra, para lograr entre otros un uso sostenible del suelo, la protección y mejora de la biodiversidad, así como un modelo forestal sostenible.

Teniendo en cuenta estas funciones de los terrenos públicos, la compra pública de terrenos en suelo no urbanizable constituye un instrumento fundamental para la consecución de dichos objetivos.

En este contexto, el Ayuntamiento de Bergara ha decidido realizar una convocatoria abierta para la compra de terrenos en suelo no urbanizable con cargo al presupuesto de 2026, con el objetivo de continuar con el programa de compra de terrenos no urbanizables iniciado en 2021 e ir adquiriendo terrenos comunales.

En este sentido, el Ayuntamiento de Bergara continuara con el objetivo de preservar e incrementar la biodiversidad en zonas de especial relevancia a nivel municipal.

## **2 OBJETO DE LA COMPRA DE TERRENOS**

Compra de terrenos en el municipio de Bergara para impulsar iniciativas de conservación e incremento de la biodiversidad en áreas de especial relevancia. En estos pliegos se definen las zonas que el Ayuntamiento de Bergara considera prioritarias para la compra de tierras, teniendo en cuenta sus valores ambientales, sus amenazas y su potencial de cara a la preservación y mejora de la biodiversidad y conectividad ecológica.

## **3 OBJETO DE LOS PLIEGOS**

Regular la convocatoria de compra de terrenos en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento de Bergara con cargo al presupuesto del 2026.

## **4 DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PRIORITARIAS PARA LA COMPRA DE TERRENOS**

Para la determinación de las zonas prioritarias en esta compra de terrenos se han adoptado los siguientes criterios generales:

- Aquellas zonas en las que el Ayuntamiento de Bergara cuenta con superficies de suelo público más extensas, adquiriendo así los terrenos colindantes para la ampliación de las mismas.

- Las áreas de mayor interés medioambiental en base a los estudios realizados en los últimos años: potencial para el mantenimiento o mejora de la biodiversidad, áreas en las que se mantiene el bosque autóctono, áreas relevantes de cara a la conectividad ecológica.
- Las áreas declaradas de especial protección en el PGOU de Bergara y los hábitats de interés comunitario.
- Parcelas de gran superficie

Las áreas prioritarias determinadas por el Ayuntamiento de Bergara para la compra de terrenos pueden consultarse en el plano adjunto a los pliegos. (Anexo I).

## **5 PRESUPUESTO Y PRECIO**

El presupuesto para la convocatoria correspondiente al cargo del presupuesto de 2026 será, como máximo de 60.000 euros.

En la compra de terrenos para impulsar iniciativas de conservación e incremento de la biodiversidad, el precio máximo que se abonará por los terrenos será de 0,40 euros/m<sup>2</sup>.

Las ofertas que superen dicho precio serán excluidas. La superficie que se tendrá en cuenta, tanto en la valoración como en el momento de la compra, se ajustará a lo recogido en la escritura, de modo que, en caso de que la superficie catastral no coincida con la escritura, el ayuntamiento no se hará responsable de ello.

## **6 CONTENIDO DE LAS OFERTAS**

Las ofertas que se presenten a la convocatoria realizada por el Ayuntamiento de Bergara para la compra de terrenos en suelo no urbanizable con cargo al presupuesto de 2026 deberán presentarse conforme a lo establecido en el pliego administrativo y técnico.

## **7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS**

Para la valoración de las ofertas, se tendrán en cuenta diversos criterios de compra:

### **1. Criterio técnico: máximo de 70 puntos.**

Para la valoración de este criterio, se analizarán los siguientes aspectos:

- a. **Ubicación del terreno: Máximo 20 puntos.**
  - Terrenos situados dentro de las áreas prioritarias establecidas en el ANEXO I de los presentes pliegos: 20 puntos
  - Terrenos situados fuera de dichas áreas: 0 puntos
- b. **Clasificación del terreno en el PGOU y conforme a la Directiva de Hábitats 92/43 CEE Máximo de 10 puntos.**

La clasificación del terreno se valorará del modo siguiente:

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>PUNTUACIÓN</b>
Especial protección en el PGOU*	5
Hábitats de interés comunitario*	10

\*En el caso de que coincida que el terreno ofertado es Zona de Especial Protección del PGOU y Hábitat de Interés Comunitario, se valorará con la puntuación más alta, 10 puntos.

- c. Superficie del terreno: Máximo de **30 puntos**. Teniendo en cuenta la promoción de la continuidad y conectividad ecológica, este criterio se valorará así:

SUPERFICIE	PUNTUACIÓN
>5-10 Ha	30
2-5 Ha	25
1-2 Ha	10
0,5-1 Ha	0

- d. Vegetación actual del terreno: Máximo **5 puntos**

VEGETACIÓN	PUNTUACIÓN
Bosque autóctono (roble, haya o encinar)	5
Plantación forestal pero con regeneración de sotobosque autóctono	0
Plantación forestal sin especies autóctonas	0
La oferta no indica información sobre vegetación actual	0

- e. Presencia de manantiales: Máximo de **5 puntos**.
- Si hay manantial en la parcela: 5 puntos.
  - Si no hay manantial en la parcela o no se recoge en la oferta: 0 puntos
- f. Todas las ofertas deberán indicar si hay edificaciones en el terreno ofertado. Si no se indica esta información ello puede suponer la exclusión de la oferta.

## 2. Precio: Máximo 30 puntos

La oferta deberá reflejar claramente el precio de la parcela: En las ofertas presentadas a la línea de compra de terrenos para impulsar iniciativas de conservación e incremento de la biodiversidad, el precio máximo de los terrenos será de 0,40 euros/m<sup>2</sup>.

Las ofertas que superen dicho precio serán excluidas.

Para la valoración del precio, al precio más bajo de entre todas las ofertas se le otorgará la puntuación máxima de 30 puntos, puntuándose el resto de los precios conforme a la siguiente fórmula:

$$PI = Ob/OI \times 30$$



*Donde:*

*Pl: Puntuación de la licitadora.*

*Ob: Oferta más baja.*

*OI: Oferta de la licitadora.*

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Bergara podrá rechazar cualquier oferta presentada, previo informe de la técnica de Medio Ambiente, en caso de que el terreno ofertado carezca de la idoneidad requerida en el objeto y contexto del presente pliego.

## **8 DETERMINACIÓN DEL ORDEN DE COMPRA Y DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO**

Los terrenos ofertados para su venta dentro de la convocatoria serán valorados según los criterios del apartado anterior, obteniéndose como resultado un listado con el orden que el Ayuntamiento de Bergara seguirá para la compra de los terrenos. Las compras seguirán dicho orden hasta que se agote el presupuesto.

Si una vez agotado el presupuesto hubiera en el orden de compra algunos terrenos que el Ayuntamiento considere estratégicos o de especial prioridad, el Ayuntamiento de Bergara se reserva el derecho de lograr su adquisición en el plazo de un año desde la publicación de la adjudicación, de modo que la persona titular del terreno se obliga a mantener su oferta de venta hasta entonces.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este pliego de cláusulas técnicas para la compra de terrenos rústicos en el municipio de Bergara para impulsar iniciativas de conservación e incremento de la biodiversidad en áreas de especial relevancia y para conservar y proteger los suelos fértiles, ha sido aprobado mediante decreto emitido el día 26 de marzo de 2026.

Bergara, a 27 de marzo de 2026

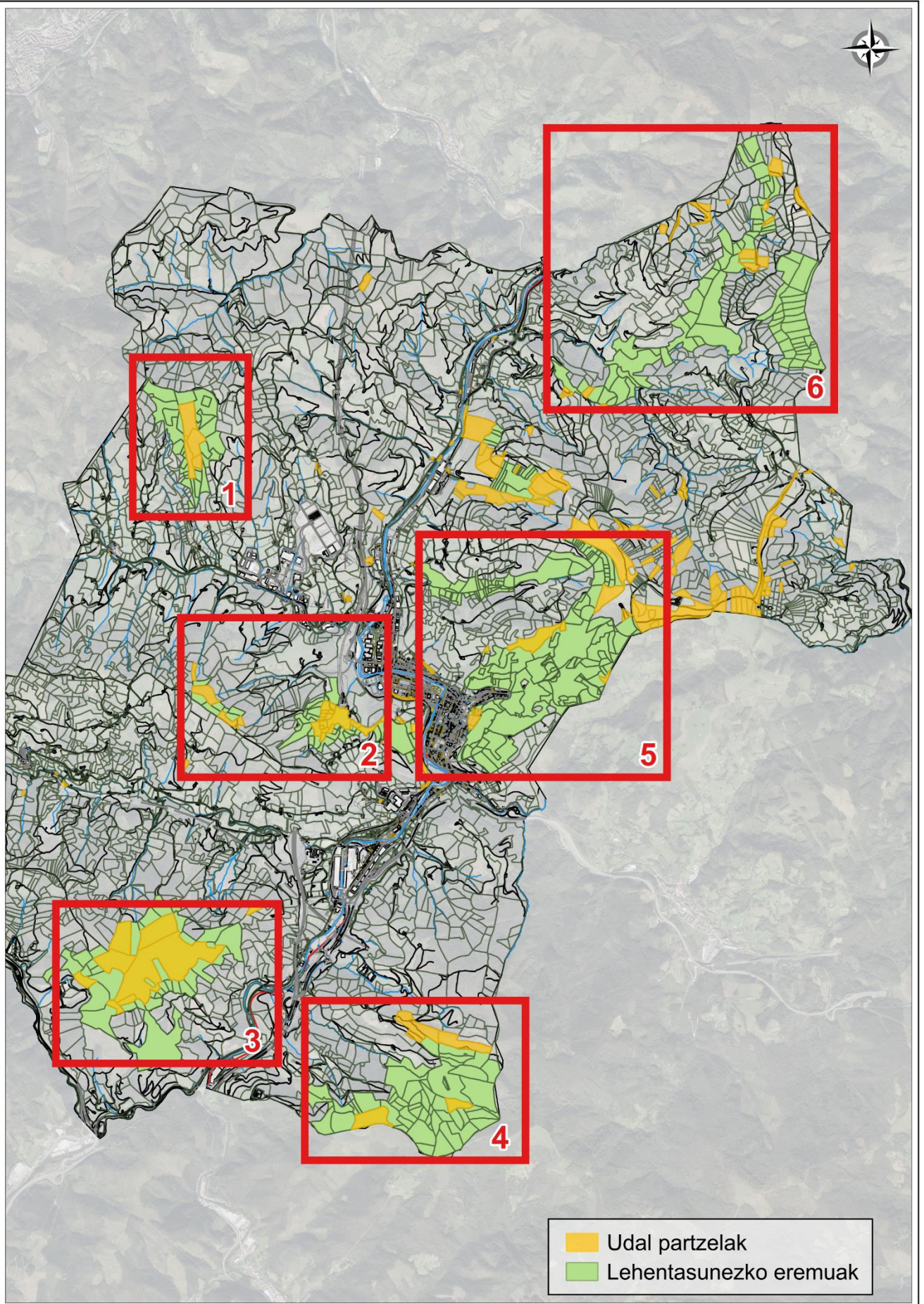
EL SECRETARIO



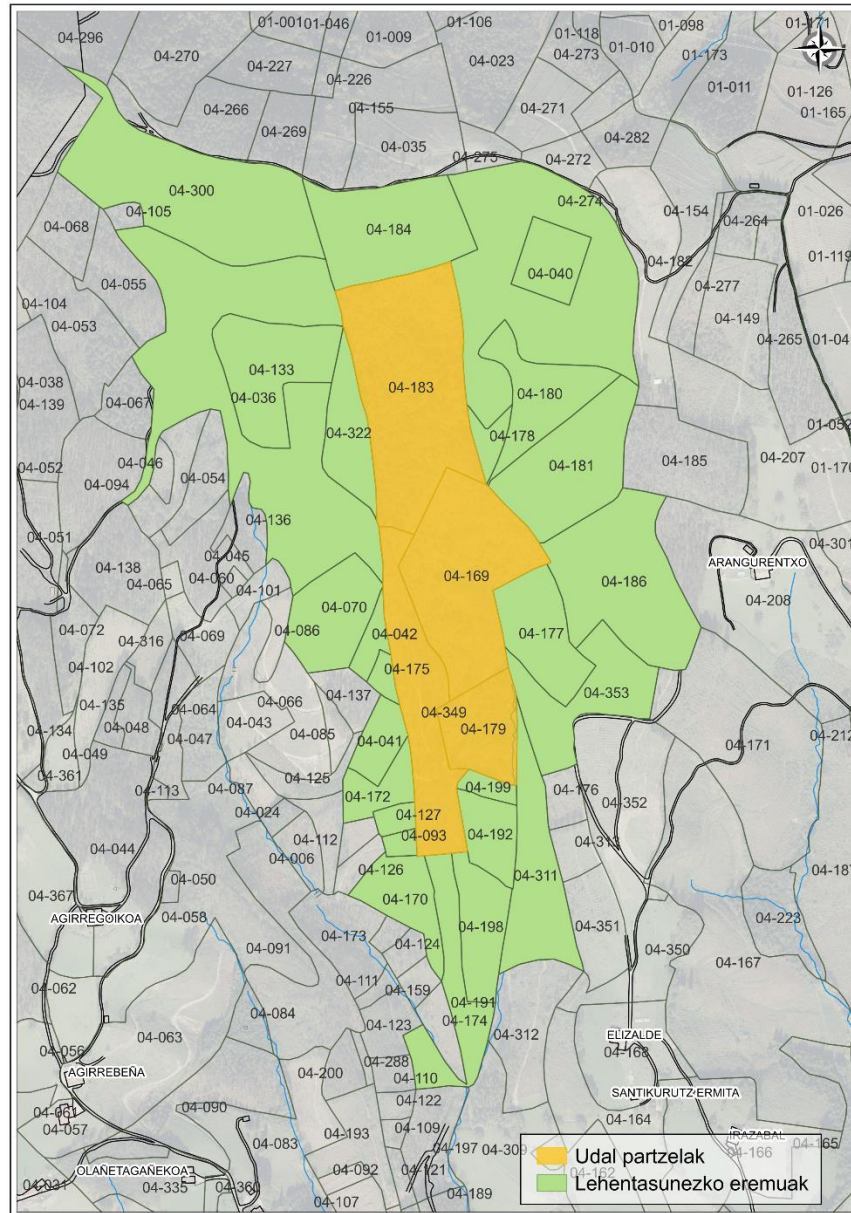
## I. ERANSKINA

**BIODIBERTSITATEA ZAINDU ETA AREAGOTZEKO EKIMENAK  
SUSTATZERA BIDERATUTAKO LURSAILEN KOKAPENAREN  
BALORAZIORAKO LEHENTASUNEZKO EREMUTZAT JOTZEN DIREN  
EREMUAK**

*ÁMBITOS CONSIDERADOS PRIORITARIOS PARA LA VALORACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LOS  
TERRENOS DESTINADOS A PROMOVER INICIATIVAS PARA LA CONSERVACIÓN Y EL  
INCREMENTO DE LA BIODIVERSIDAD*



# 1. BASALGO - UBERA

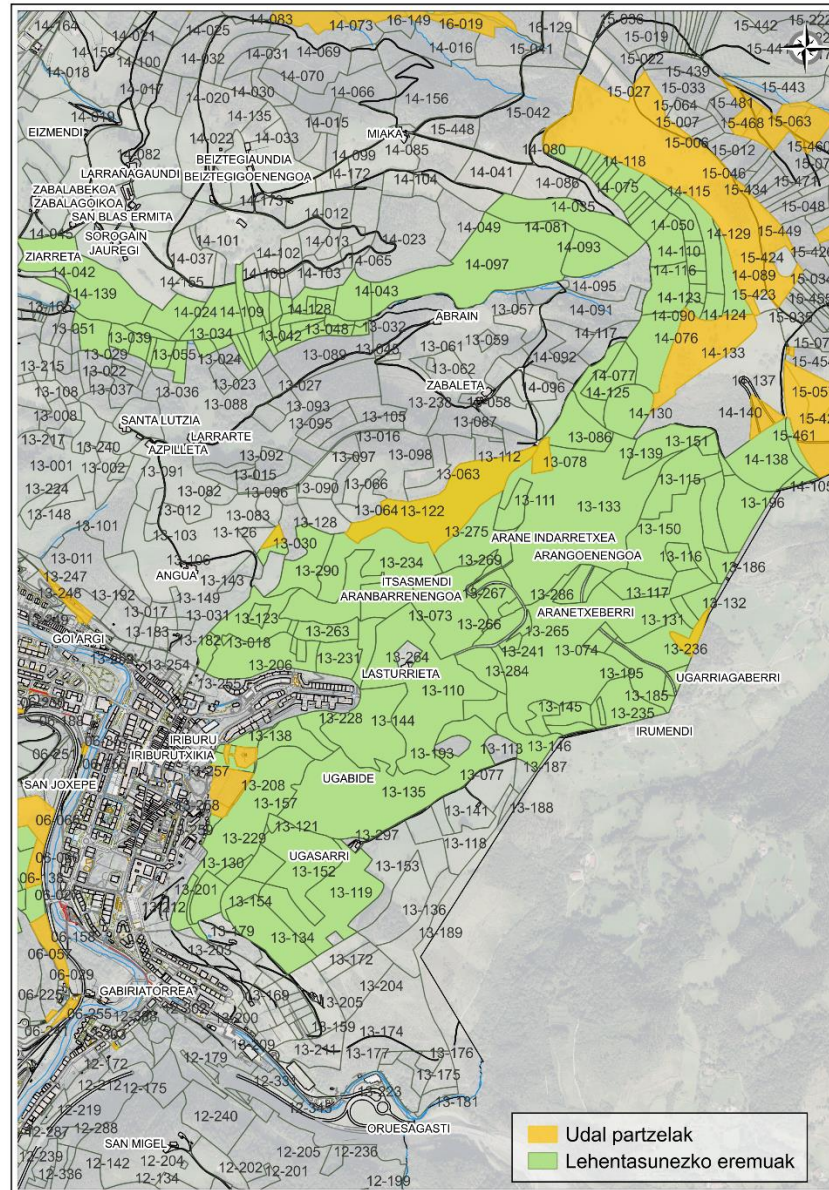








## 5. ITSASMENDI



## 6. PAGOLA - OSINTXU

