JOSE MARIA ABAD GOROSTIAGA (1 de 1)
Arquitecto Municipal
Fecha Firma: 10/03/2026
HASH: 80436c0cfe754d40dc9d8b0a7e07504e

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE "REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO CALLE MAYOR, 30 DE LABASTIDA Y LA DIRECCIÓN TECNICA DE LAS OBRAS"

1. OBJETO DEL PLIEGO TECNICO

2. OBJETO DEL CONTRATO

3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y LAS ACTUACIONES REALIZADAS

4. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE PROTECCIÓN

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

6. SOBRE LA COMPOSICIÓN DEL EQUIPO Y LAS OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

7. FASES Y PLAZOS DEL PROYECTO

    7.1. Fase de información y Documento "0".
    7.2. Proyecto Básico.
    7.3. Proyecto de Ejecución.
    7.4. Arqueología
    7.5. Visado.
    7.6. Entrega de los trabajos y abono.

8. DIRECCIÓN FACULTATIVA

    Contenido de la documentación final de obra
    Asistencia a la administración contratante
    Modificaciones en la obra

9. DOCUMENTACIÓN FACILITADA

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE "REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO CALLE MAYOR, 30 DE LABASTIDA Y LA DIRECCIÓN TECNICA DE LAS OBRAS"

1. OBJETO DEL PLIEGO TÉCNICO

El objeto del presente pliego es definir las condiciones técnicas que regirán la adjudicación del contrato de asistencia para la: **"REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO CALLE MAYOR, 30 DE LABASTIDA Y LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS"**.

Tiene la finalidad de describir los trabajos y enumerar las materias que han de ser objeto de estudio, definir las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para el cumplimento del contrato, y concretar la redacción y presentación de los estudios que la persona o entidad adjudicataria deberá elaborar para su aceptación por la Administración contratante.

Asimismo, establece las relaciones y competencias entre la adjudicataria del contrato y los Servicios técnicos y la Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Labastida.

Al igual que el Pliego de Cláusulas Administrativas, el presente pliego tiene carácter contractual, y la presentación de la oferta por la persona o entidad licitadora supone la aceptación íntegra de sus cláusulas

2. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato la redacción del proyecto de rehabilitación del edificio calle Mayor, 30 de Labastida, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad, salubridad, protección contra incendios, protección contra el ruido y de ahorro energético de todo el edificio, así como las condiciones de habitabilidad de las distintas plantas.

También objeto del contrato la asistencia técnica para la Dirección Facultativa de las obras.

Se pretende una rehabilitación completa del edificio para la obtención del mayor número de viviendas-apartamentos posibles que permita la normativa, de cara a que el Ayuntamiento de Labastida disponga de ellas de la manera que precise.

3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y LAS ACTUACIONES REALIZADAS

El edificio calle Mayor, 30, data, según el Catastro de la Diputación Foral de Alava, del año 1890 y se soporta en la parcela catastral 533 del polígono 16.

Se adjunta a este Pliego la documentación gráfica del edificio de la que se dispone y obra en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Labastida (PERI).

En la actualidad consta de planta baja dedicada a locales, dos plantas de viviendas y bajo cubierta.

La estructura es a base de muros perimetrales de mampostería de piedra e interior con pilares, vigas y forjados de madera, al igual que la cubierta.

En la actualidad, parte de los forjados (especialmente los tramos que dan a la calle Mayor) están apuntalados por vigas rotas debido a la entrada de agua desde la cubierta, en el tiempo.

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 9

Las actuaciones realizadas desde el ayuntamiento de Labastida han sido las de sacar a concurso público el proyecto de rehabilitación de la cubierta del edificio, que está terminado y, con dicho proyecto, sacar a licitación las obras de la cubierta, aún sin adjudicar.

4. NORMATIVA URBANISTICA Y DE PROTECCIÓN

4.1. Según las **Normas Subsidiarias** de Labastida, aprobadas definitivamente mediante la Orden Foral 499/1998, de 16 de julio (BOTHA, 31/03/2000), la parcela que soporta el edificio Mayor, 30, está calificada como Suelo Urbano Residencial de Gestión Asistemática, dentro del Casco Histórico de Labastida

4.2. El edificio está señalado en las fichas de las unidades edificatorias de la revisión del **Plan Especial de Rehabilitación Integrada** de los Núcleos Históricos de Labastida y Salinillas de Buradón (PERHI), aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 934/2004, de 15 de noviembre (BOTHA, 18/09/2006), como MANZANA K PARCELA 10. PROTECCIÓN PARCIAL DE FACHADA Y PROTECCIÓN BÁSICA EN INTERIOR.

Se adjunta a este Pliego la Ficha 102 del PERHI, donde se definen sus parámetros:

4.3. Por su situación en el Casco Histórico del núcleo de Labastida, el inmueble está incluido en el Régimen de Protección de la declaración de **Bien Cultural Calificado** con la categoría de **Conjunto Monumental**, mediante Decreto 305/2002, de 17 de diciembre (BOPV, 13/01/2003).

El edificio viene recogido en el Listado nº 3 del Decreto como Protección Básica. Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán las reflejadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre (BOPV, 31/12/2002), sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado

4.4. Por su situación en el Casco Histórico del núcleo de Labastida, la unidad edificatoria K-10 está incluida dentro de la **Zona Arqueológica** del Casco Histórico de Labastida, inscrita como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco por Orden de 2 de diciembre de 1996 (BOPV, 13/01/1997).

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Los trabajos consisten en la redacción del proyecto de rehabilitación del edificio calle Mayor, 30 y la Dirección Facultativa de las obras, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad, salubridad, protección contra incendios, protección contra el ruido y de ahorro energético de todo el edificio, así como las condiciones de habitabilidad de las plantas:

El fin último es la obtención de viviendas-apartamentos para que el ayuntamiento de Labastida disponga de ellas.

- Se deberá dar cumplimiento al Código Técnico y normativa sectorial en todo el edificio y en todos los aspectos donde sea de aplicación.
- Realización de las acometidas o renovación de las mismas a las redes de servicios urbanos.
- Conciliación durante la ejecución de las obras de rehabilitación con la circulación de vehículos por la calle Mayor (entrada de materiales, andamios, grúa, etc.)

La adjudicataria deberá redactar a su cargo cualquier documento técnico, incluso proyectos, necesarios para la adecuada definición de las obras a licitar, así como su adaptación al cumplimiento de la normativa vigente y las condiciones de mercado actuales y compañías de servicios.

Los trabajos de Dirección completarán el cuadro de efectivos, que, junto al Director/a de la Obra, resulten indispensables para la Dirección, Control y Vigilancia de la construcción de las obras de referencia.

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 9

6. SOBRE LA COMPOSICIÓN DEL EQUIPO Y LAS OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

A la ADJUDICATARIA DEL CONTRATO _no a la licitadora_ se le solicitará acreditación de disponer de la titulación profesional pertinente para la redacción de proyectos de los elementos objeto del contrato.

Cada licitadora dispondrá, como mínimo, de los siguientes medios personales, para los que se exige la acreditación de una experiencia profesional mínima:

- 1 persona con titulación de Arquitectura que tenga atribuciones para la realización del proyecto de rehabilitación y la dirección de obra.
- 1 persona con titulación de Arquitectura Técnica que tenga atribuciones para la dirección de ejecución.
- 1 persona con titulación de Ingeniería que tenga atribuciones para firmar proyectos de instalaciones eléctricas, de climatización y térmicas

La Dirección Facultativa de la Obra, con titulación adecuada y suficiente, será directamente responsable de la dirección, comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada, asumiendo la representación de la Administración ante la empresa contratista.

7. FASES Y PLAZOS DEL PROYECTO

7.1. Fase de información y Documento “0”. (5 semanas desde la formalización del contrato)

En esta fase, el Adjudicatario recopilará toda la información necesaria y la contrastará y completará con los datos obtenidos en obra.

Con la información, se realizará una propuesta del diseño general a modo de anteproyecto y que se denominará “**DOCUMENTO 0**”, del que se entregará una copia en papel junto con los archivos en soporte informático (PDF y editable) para su aprobación por parte del Organo de contratación. La documentación gráfica puede contener infografías.

La revisión del Documento 0 dará lugar a un “**Informe de revisión**” que será enviado al Adjudicatario para que subsane las deficiencias detectadas y pueda proceder a la edición del documento definitivo.

7.2. Proyecto Básico (5 semanas desde la aprobación del Documento 0):

Una vez supervisado el Documento 0 y, con las correcciones que hubiera lugar, el adjudicatario dispondrá de seis semanas para redactar el proyecto básico, que deberá definir de manera precisa las características generales de la intervención, incluyendo la memoria descriptiva, planos generales, cumplimiento normativo, y una estimación inicial de presupuesto.

El proyecto básico servirá como base para la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias y para la posterior redacción del proyecto de ejecución, asegurando que la solución adoptada responde a los requisitos funcionales, técnicos y urbanísticos establecidos por el ayuntamiento.

7.3. Proyecto de Ejecución (10 semanas desde la aprobación del P. Básico):

Tras la aprobación del proyecto básico, con la reunión de lanzamiento de la fase, el adjudicatario contará con un plazo de diez semanas para desarrollar el proyecto de ejecución, que contendrá toda la documentación técnica necesaria para la correcta materialización de las obras. Deberá incluir los siguientes elementos:

- Memoria y anejos
- Planos.

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 9

- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Presupuesto
- Plazo de ejecución y plan de obra.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Programa de Control de Calidad.
- Proyectos detallados de las instalaciones necesarias y las aprobaciones que les corresponden.

7.4. Arqueología:

Dado que el edificio se encuentra dentro de la zona arqueológica de Labastida, será necesario realizar el trámite arqueológico preceptivo. Por este motivo, dentro del presupuesto del proyecto de ejecución deberá incluirse una partida (o un capítulo independiente) denominado "Tramite arqueológico" que incluirá todas las actuaciones necesarias para conseguir la autorización de las obras por parte del Museo de Arqueología de Alava. Este trámite incluirá el proyecto arqueológico, la tramitación ante el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Alava y el informe final, así cuantos documentos se exijan en este apartado.

7.5. Visado:

En la adjudicación se encuentran incluidos los gastos de visado de toda la documentación por parte de los Colegios profesionales que correspondan. El Proyecto de ejecución deberá visarse por el Colegio de arquitectos.

7.6. Entrega de los trabajos y abono:

Como mínimo, el adjudicatario, presentará el proyecto en formato papel (1 copia) y digital. La documentación escrita, memorias, se hará en formato A4, con documentos independientes para cada apartado. La documentación gráfica, se hará en formato como máximo en A1.

La documentación en formato digital se presentará en:

- Formato PDF, para las memorias.
- Formato PDF y editable en DWG, para planos.

Una vez cumplidas estas exigencias, se procederá al abono de la redacción del proyecto.

8. DIRECCIÓN FACULTATIVA

Se incluyen en la Dirección Facultativa las labores de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación en materia de Seguridad y Salud.

En particular, los trabajos establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en el propio proyecto técnico, en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público y demás normas de aplicación. Los trabajos de dirección incluirán la emisión de informes, certificaciones y documentos finales o de liquidación de obra.

A continuación, se recogen los principales trabajos de dirección:

a. Realización de trabajos previos al inicio de la obra: Elaboración de informes y aprobación de las actas sobre el plan de seguridad y salud, gestión de residuos y otros trabajos reparatorios.
b. La asistencia al Acta de comprobación del replanteo.
c. Levantar actas de las reuniones celebradas durante la ejecución de las obras. Las reuniones de seguimiento de la obra serán semanales hasta la finalización de los trabajos.
d. Validación técnica de las unidades de obra ejecutadas y diseño previo de las mismas, en su caso.
e. El seguimiento y control de mediciones y presupuestos, así como la emisión de certificaciones mensuales de obra e informes sobre imprevistos periódicos.
f. Seguimiento y control de la gestión de residuos de construcción y demolición.
g. Trabajos de coordinación de seguridad y salud en fase de obras.

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9

h. Seguimiento y control del cumplimiento del plan de control de calidad.
i. Seguimiento específico del cumplimiento de las consideraciones ambientales, incluidas en el proyecto o establecidas en el contrato de obra.
j. Elaborar informes sobre incidencias, seguimiento temporal, plazos y fechas de ejecución.
k. Analizar las modificaciones necesarias derivadas de la ejecución de la obra.
l. Asistir a las reuniones extraordinarias cuando se organicen.
m. Elaborar los documentos de fin de obra y liquidación preceptiva. La documentación de la obra ejecutada deberá justificar técnicamente las modificaciones del proyecto y las soluciones adoptadas, de acuerdo con las especificaciones exigidas por la normativa técnica aplicable.
n. Elaborar el informe de recepción de las obras previstas en el artículo 243 de la LCSP.
o. Controlar la cumplimentación del libro de subcontratación, en su caso.

Contenido de la documentación final de obra:

a. Certificado final de obra firmado por los técnicos responsables de la dirección facultativa.
b. Liquidación final de obra.
c. Certificación e informe sobre la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, que incluirá la documentación justificativa correspondiente.
d. Libro de control de calidad (resultados de los ensayos realizados y certificaciones de los materiales utilizados).
e. Planos finales de obra en los que se refleje la situación real final y sus instalaciones.
f. Topográfico de la situación final del objeto del contrato.
g. Relación de agentes y subcontratas participantes en el proceso de construcción. Adjuntar copia del libro de subcontratación.
h. Copia del Libro de Incidencias.

Dicha documentación de obra ejecutada deberá ser entregada al Ayuntamiento tanto en papel como en soporte informático.

Asistencia a la administración contratante

La adjudicataria facilitará a la Administración contratante, sin coste adicional alguno, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios por ésta para el correcto desarrollo y cumplimiento del objeto de los contratos, como asistencia a reuniones explicativas, información al público o a los servicios afectados, etc., hasta la extinción del plazo de garantía

Modificaciones en la obra

La Dirección de Obra, salvo en los supuestos excepcionales y previo exacto cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa de contratación administrativa vigente, no podrá introducir modificaciones en las obras, cuya dirección le ha sido adjudicada, sin la debida aprobación previa de las mismas y del presupuesto correspondiente por el órgano de contratación.

- La Dirección de Obra está obligada a recibir el visto bueno del Ayuntamiento para realizar cualquier cambio o modificación del proyecto entregado y aprobado.

- Cualquier modificación que pueda surgir al proyecto aprobado será notificada a la propiedad antes de su ejecución, con antelación suficiente para que ésta pueda ser estudiada y aprobada por el órgano competente sin que esto produzca retraso en la ejecución de la obra.

- Durante la ejecución de la obra, en caso de existir modificaciones al Proyecto aprobado, la Dirección Facultativa formalizará la documentación necesaria para la tramitación de los mismos.

En Labastida, a 9 de marzo de 2026
El arquitecto

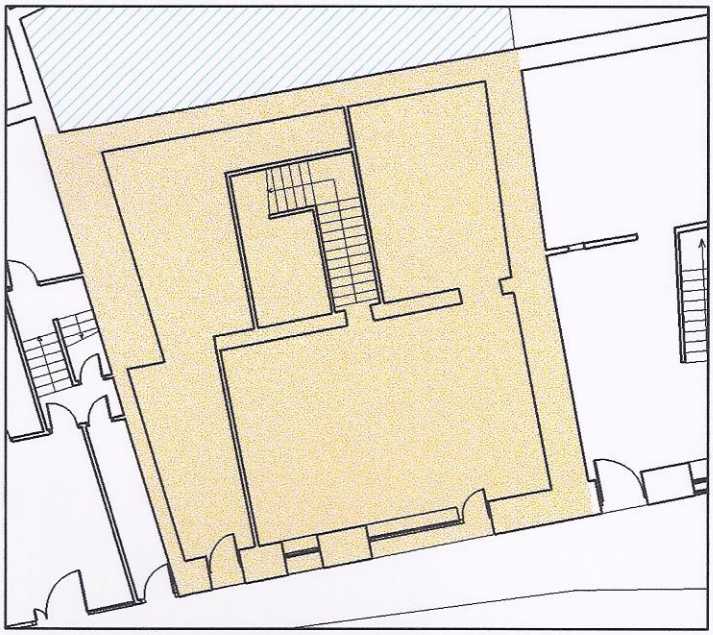
Fdo. José Maria Abad Gorostiaga

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9

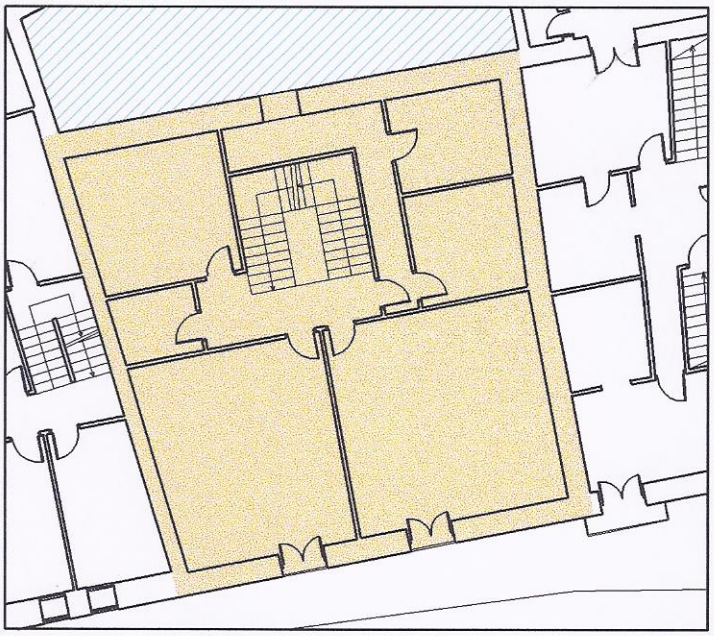
9. DOCUMENTACIÓN FACILITADA

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 9

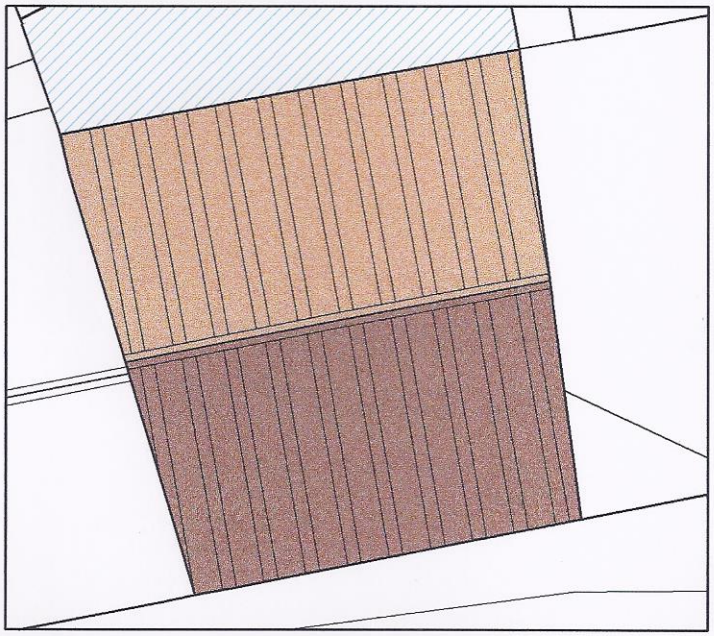
PLANTA BAJA ESCALA 1/200



PLANTA TIPO ESCALA 1/200



PLANTA DE CUBIERTA ESCALA 1/200



FACHADA PRINCIPAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

(B: bien, RB: regular/bien, R: regular, RM: regular/mal, M: mal)

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	A	B	C	D
ADECUACIÓN URBANISTICA:	B			
ADECUACIÓN ESTRUCTURAL:	M			
ADECUACIÓN CONSTRUCTIVA:	RM			
HABITABILIDAD:	R			
ACABADOS:	R			

USOS DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL:	VIVIENDA			
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1			

ACCESIBILIDAD (LEY 20/1997, DECRETO 68/2000)

ENTORNO URBANO:	B			
EDIFICACIÓN:	B			
ASCENSOR:	N			

MORFOLOGÍA

SUPERFICIE PARCELA	244.28 m2
SUPERFICIE OCUPADA	143.46 m2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
SUP. CONSTRUÍDA EN P. BAJA	143.46 m2
SUP. CONSTRUÍDA EN P. TIPO	143.46 m2
SUP. CONSTRUÍDA TOTAL	546.09 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	2.23 m2/m2

DESCRIPCIÓN GLOBAL

NÚMERO DE PLANTAS	PB+2+C
ALTURA CORNISA	9.85 m
FRENTE EDIFICADO	10.35 m
FONDO EDIFICADO	12.50 m

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://lebeatide.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

FACHADA A CALLE

CALLE MAYOR, 30

Cód. Validación: ACQDYK7AWY297WNGG4HKCSNJ5
Verificación: https://labastida.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9