



Prozedura / Procedimiento: P1- Previo de necesidades / P1- Previo de necesidades
Esp.zk. / Nº expte: 2026/75
Interesduna / Interesada/o:
Ordezkarria / Representante:
Lekua / Emplazamiento:
Gaia / Asunto: Errota eraikina ekipamendu erabilerarako birgaitzeko proiektua idaztea eta obraren zuzendaritza fakultatiboa kontratatzea, prozedura ireki bidez.
Contratación por procedimiento abierto de la redacción del proyecto para la rehabilitación del edificio Errota y la dirección facultativa de las obras.

PLIEGO TÉCNICO

Tipo de contrato Contrato de servicios
Procedimiento de adjudicación Procedimiento abierto

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato de servicios consistirá en la redacción del proyecto de ejecución y la dirección facultativa de las obras de rehabilitación para uso de equipamiento del edificio Errota de Mungia. El correspondiente CPV es: 71240000-2 (Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación).

Se entenderán incluidos en el objeto del contrato todos los trabajos técnicos, documentales, de coordinación y de asistencia administrativa que resulten necesarios para disponer de un proyecto completo, coherente, licitable y ejecutable, incluyendo la preparación de documentación complementaria, aclaraciones, informes, revisiones y gestiones técnicas precisas ante el Ayuntamiento y ante cualesquiera organismos sectoriales afectados.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El edificio Errota se ubica en Beko kale 5 junto al río Butroe (zona inundable y de flujo preferente) y se encuentra declarada como zona de presunción arqueológica bajo la denominación de Ferrería Olalde (Grado C.1, clave D; BOPV 06-06-1997).

En diciembre de 2025, se recibió la Inspección Técnica del Edificio (ITE) que señalaba una serie de deficiencias a subsanar, entre las cuales se incluían patologías de carácter urgente en cubierta, fachadas y en la evacuación de aguas pluviales (plazo de subsanación de 12 meses). Además, la ITE incluía una intervención de grado I (actuación inmediata) consistente en el vallado perimetral por riesgos de desprendimientos. Ese riesgo se detectó durante las visitas de inspección para la ITE (junio-julio de 2025) y se realizó el vallado.

Dicho lo cual, el objetivo de la rehabilitación del edificio Errota es doble. Por un lado, se pretende que se subsanen las deficiencias detectadas en la ITE para restaurar las condiciones de seguridad del edificio. Por otro lado, se pretende adecuar el edificio a un uso de equipamiento multifuncional que sea accesible y sostenible, dentro de los límites señalados por el Plan Hidrológico y la declaración de zona de presunción



arqueológica. Además, se pretende que la rehabilitación dote al edificio de una estética acorde al lenguaje arquitectónico actual, conservando, a su vez, los valores tradicionales del antiguo molino.

Así, para satisfacer las necesidades señaladas, es necesaria la realización de obras. En ese sentido, las obras de rehabilitación precisan de proyectos de ejecución y de dirección facultativa para poder ser acometidas, según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Precisamente, el objeto de este procedimiento es el de contratar a las personas técnicas competentes para que redacten ese proyecto de ejecución y que lleven a cabo las labores de dirección facultativa durante las obras. Las labores de dirección facultativa quedarán condicionadas a la efectiva realización de las obras de rehabilitación. Dichas labores comprenderán, como mínimo, las prestaciones de dirección de obra, dirección de ejecución de obra, coordinación de seguridad y salud y, en su caso, seguimiento y control arqueológico, en los términos desarrollados en la cláusula 3 del presente pliego.

3.- TRABAJOS INCLUIDOS EN EL SERVICIO QUE SE CONTRATA

Los trabajos incluidos en el contrato se desarrollarían en dos fases. La primera fase corresponde a la redacción de proyecto de ejecución; y la segunda fase, que queda condicionada a la efectiva ejecución de las obras, correspondería a la dirección facultativa de la obra.

Condiciones generales de ejecución del servicio. Las prestaciones descritas tienen carácter mínimo y no limitativo. La adjudicataria deberá revisar de forma crítica toda la documentación disponible, comprobar su suficiencia y coherencia, y comunicar por escrito al Ayuntamiento cualquier contradicción, carencia, omisión o incidencia que pueda afectar al alcance, viabilidad, tramitación, licitación o ejecución de las obras. El servicio deberá desarrollarse con pleno cumplimiento de la normativa urbanística, de edificación, accesibilidad universal, seguridad y salud, patrimonio cultural, afecciones hidráulicas, gestión de residuos, eficiencia energética y sostenibilidad, así como de la restante normativa sectorial, técnica y administrativa que resulte aplicable.

PRIMERA FASE: PROYECTO DE EJECUCIÓN

Dentro del precio del contrato se incluirán todos los trabajos necesarios para elaborar la documentación que servirá como base técnica para contratar la rehabilitación del edificio Errota y para obtener los permisos sectoriales precisos. Es decir, formarán parte de la primera fase del servicio los siguientes trabajos:

El precio del contrato se entenderá comprensivo de todos los costes necesarios para la correcta prestación del servicio, incluidos desplazamientos, reuniones presenciales o telemáticas, visados colegiales cuando procedan, copias, maquetación y reproducción de documentos, gestiones ante organismos sectoriales, correcciones, aclaraciones, subsanaciones y preparación de la documentación final exigible.

- Levantamiento planimétrico del edificio Errota y su entorno
- Redacción del Proyecto de Ejecución



- Elaboración de documentación para solicitar y obtener el permiso de la Agencia Vasca del Agua (URA) (por hallarse el edificio en zona inundable y de flujo preferente)
- Elaboración del estudio arqueológico documental de afección al patrimonio cultural para solicitar y obtener el permiso de la Diputación Foral de Bizkaia (por hallarse el edificio en zona de presunción arqueológica)

El proyecto de ejecución contendrá el detalle suficiente para la contratación y ejecución de las obras derivadas del mismo, y estará integrado por la documentación necesaria establecida en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Así, el proyecto de ejecución estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva
- Memoria constructiva
- Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de otras normativas que correspondan
- Anexos
 - o Estudio geotécnico, en su caso, cuando resulte exigible o necesario por la naturaleza y alcance de la intervención
 - o Cálculos Estructurales
 - o Plan de Control de Calidad
 - o Estudio Básico de Seguridad y Salud o Estudio de Seguridad y Salud
 - o Estudio de Gestión de Residuos
 - o Certificado de Eficiencia Energética en proyecto
- Planos
- Mediciones
- Presupuesto y precios descompuestos
- Pliego de condiciones técnicas

También se incluyen en el precio del contrato las correcciones al proyecto de ejecución que se soliciten por parte del Ayuntamiento de Mungia y la reelaboración de documentación en caso de solicitud de subsanaciones por parte de las autoridades competentes en materias sectoriales. Del mismo, formarán parte del precio del contrato las reuniones que los servicios técnicos municipales puedan solicitar al equipo redactor del proyecto para coordinar, consensuar y analizar las ideas y conceptos respecto al diseño de la rehabilitación.

Además de la documentación del proyecto, la adjudicataria deberá garantizar la coordinación técnica con los servicios municipales, convocar y preparar las reuniones necesarias, levantar y remitir actas con acuerdos y tareas asignadas, mantener un control de versiones de los documentos, asegurar la trazabilidad de los cambios introducidos y responder de forma motivada a las observaciones, requerimientos o



subsanaciones formuladas por URA, la Diputación Foral de Bizkaia u otros organismos competentes. Las entregas deberán realizarse en formatos editables y en PDF, debidamente ordenadas, fechadas e identificadas.

El estudio arqueológico documental de afección al patrimonio cultural estará integrado, como mínimo, por los siguientes apartados:

- Memoria descriptiva
- Objetivos y metodología
- Identificación y descripción de los elementos patrimoniales catalogados
- Diagnóstico del impacto del proyecto y medidas correctoras
- Documentación gráfica

Calidad, coherencia y suficiencia del proyecto.

El proyecto de ejecución deberá redactarse con el grado de definición necesario para permitir la licitación y ejecución de las obras sin indefiniciones relevantes, contradicciones internas ni remisiones genéricas que puedan trasladar a la fase de obra decisiones técnicas que deban quedar resueltas en fase de proyecto.

La adjudicataria deberá garantizar la coherencia entre memoria, planos, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos, documentación arqueológica y restante documentación sectorial. Cualquier contradicción, error, omisión o insuficiencia detectada por el Ayuntamiento deberá ser corregida por la adjudicataria sin coste adicional.

Análisis de riesgos, condicionantes y viabilidad de la intervención.

El proyecto deberá incorporar un análisis suficiente de los condicionantes derivados del estado real del edificio, de la ITE, de las patologías existentes, de la situación en zona inundable y de flujo preferente, de la presunción arqueológica, de la accesibilidad, de la seguridad estructural y de la compatibilidad de la actuación con el uso equipamental previsto. Dicho análisis deberá identificar los riesgos técnicos previsibles y proponer soluciones constructivas viables, ejecutables y proporcionadas.

Presupuesto de obra y precios de mercado.

El presupuesto del proyecto deberá formularse con mediciones completas, partidas suficientemente definidas, precios actualizados y justificados, precios descompuestos cuando proceda y coherencia entre mediciones, planos y memoria. Se evitarán partidas alzadas no justificadas o remisiones imprecisas que puedan dificultar la licitación de la obra, generar incertidumbre económica o provocar posteriores modificaciones contractuales.

Asistencia técnica durante la licitación de la obra.

Una vez aprobado el proyecto, la adjudicataria deberá prestar al Ayuntamiento la asistencia técnica necesaria durante la preparación y tramitación de la futura licitación de las obras, incluyendo la emisión de aclaraciones técnicas, respuestas a



consultas de licitadoras, informes sobre interpretaciones del proyecto y, en su caso, apoyo técnico para valorar cuestiones vinculadas a la documentación técnica de la obra, siempre dentro del alcance propio del contrato y sin sustitución de las funciones del órgano de contratación.

SEGUNDA FASE: DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA

La realización de la segunda fase del servicio está condicionada a la efectiva ejecución de las obras de rehabilitación, ya que incluye las labores necesarias para dirigir tal obra. En el supuesto de que no se realizasen las referidas obras, esta segunda fase del servicio quedaría extinta mediante el procedimiento pertinente y sin derecho a indemnización o cobro alguno por parte de la adjudicataria.

Dentro del precio del contrato para esta segunda fase se incluyen las siguientes labores:

- Dirección de obra
- Dirección de ejecución de obra
- Coordinación de seguridad y salud
- Seguimiento y control arqueológico durante la obra (incluyendo la documentación que pudiera solicitar la Diputación Foral de Bizkaia respecto a la zona de presunción arqueológica)

Para las labores de dirección de obra y de dirección de ejecución de obra se incluyen las que les asigna la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (artículos 12 y 13, respectivamente) y se elaborará la documentación indicada en el Anexo II de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Para las labores de coordinación de seguridad y salud se incluyen las determinadas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

Durante el transcurso de las obras, la dirección facultativa se personará las veces que sean necesarias y cada vez que así lo requieran los servicios técnicos municipales. Se establece como mínimo una visita semanal para la dirección de obra, la coordinación de seguridad y salud y el seguimiento y control arqueológico y dos visitas semanales para la dirección de ejecución de la obra.

La dirección facultativa elaborará y hará llegar mensualmente las certificaciones de obra al Ayuntamiento de Mungia. La fecha límite para la presentación de dicha certificación será el día 10 del mes siguiente al mes que corresponda a cada certificación (es decir, la certificación del mes 1 deberá presentarse antes del día 10 del mes 2, y sucesivamente)

La documentación final de obra incluirá lo siguiente: certificado final de la dirección de obra, planos *as built* (en formato .pdf y .dwg), liquidación de obra, memoria final de obra, informe final de gestión de residuos y certificado de eficiencia energética del edificio en estado ejecutado registrado. La dirección facultativa elaborará el acta de recepción de las obras para su posterior firma.



En la fase de dirección facultativa se deberán reforzar las obligaciones de seguimiento y control mediante la emisión de informes mensuales de avance, control de calidad, seguimiento del planning, revisión de certificaciones, análisis de incidencias, propuestas de modificación, coordinación de seguridad y salud, seguimiento arqueológico cuando proceda, control de gestión de residuos, coordinación permanente con la contratista, los servicios municipales y demás agentes intervinientes, así como la recopilación, comprobación y entrega de la documentación final de obra, incluyendo planos as built, certificados, manuales, garantías y documentación administrativa necesaria para la recepción y puesta en servicio.

Responsabilidad técnica por errores u omisiones.

La adjudicataria responderá de las deficiencias, errores, omisiones, contradicciones o insuficiencias imputables a los documentos técnicos redactados o a las actuaciones propias de la dirección facultativa, debiendo subsanarlos sin coste adicional y con la diligencia necesaria para evitar perjuicios al Ayuntamiento, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales, profesionales o legales que pudieran resultar exigibles.

4.- MEDIOS PERSONALES ADSCRITOS AL CONTRATO

La adjudicataria designará un interlocutor único con capacidad técnica y organizativa suficiente para canalizar las comunicaciones con el Ayuntamiento. El equipo adscrito a la ejecución del contrato deberá mantenerse durante toda la prestación del servicio; cualquier sustitución deberá estar debidamente justificada, realizarse por personal con perfil, titulación y experiencia igual o superior, y contar con la aprobación previa municipal.

La licitadora deberá presentar un anexo en el que se liste la relación de personal técnico que se adscribe a la ejecución del contrato. Se indicará la función dentro del contrato de cada una de las personas, su titulación y su relación laboral con la licitadora (socia/socio, cooperativista, bajo contrato laboral, subcontratación o UTE - Unión Temporal de Empresas-). En ese sentido, se deberá identificar al equipo redactor del proyecto de ejecución, al equipo redactor del estudio arqueológico documental de afección al patrimonio cultural, a la directora/director de obra, a la directora/director de ejecución de la obra, a la coordinadora/coordinador de seguridad y salud y a la persona que realizaría el seguimiento y control arqueológico durante la obra.

Como mínimo, se deberá adscribir el siguiente personal técnico:

- Fase 1: Una arquitecta/ arquitecto y una persona con titulación universitaria del ámbito de la arqueología.
- Fase 2: Una arquitecta/arquitecto; una arquitecta técnica/arquitecto técnico, aparejadora/aparejador o equivalente; una coordinadora/coordinador de seguridad y salud con titulación universitaria adecuada; y una persona con titulación universitaria del ámbito de la arqueología. (La coordinación de



seguridad y salud puede recaer en la misma persona que ostente la dirección de ejecución de la obra).

5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo estimado para la realización de las labores incluidas en la fase primera será de 3 meses, a contar desde la formalización del contrato hasta la entrega de toda la documentación que forma parte de esa primera fase. Una vez recibida esa documentación, si hicieran falta correcciones o subsanaciones, se tendrán 15 días para presentarlas, a contar desde el día en el que los servicios técnicos municipales así se lo hicieran saber a la adjudicataria.

Las subsanaciones, correcciones o reelaboraciones que sean consecuencia de errores, omisiones, incoherencias o insuficiencias imputables a la adjudicataria no darán derecho a ampliación de plazo ni a coste adicional alguno, sin perjuicio de la obligación de atenderlas con la diligencia necesaria para no retrasar la tramitación administrativa ni la ejecución del contrato.

La prestación contractual de la dirección facultativa estará condicionada a la efectiva realización de las obras de rehabilitación. En tal caso, la duración de la parte de la dirección facultativa será la de la duración de la obra, finalizándose la prestación contractual a la entrega de la documentación correcta de final de obra (siempre y cuando la obra se halle recibida por el Ayuntamiento de Mungia).

6.- PRECIO DEL CONTRATO Y SU PAGO

PRECIO DEL CONTRATO

El régimen económico del contrato, incluyendo la determinación del precio, el presupuesto base de licitación, el valor estimado, la forma de pago, la facturación, la revisión de precios y cualesquiera otras condiciones económico-administrativas aplicables, se desarrollará y completará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que prevalecerá en caso de discrepancia en los aspectos estrictamente jurídico-administrativos.

TIPO DE LICITACIÓN (IVA excluido)	60.000,00 €
IVA APLICABLE (21%)	12.600,00 €
PRESUPUESTO BASE	72.600,00 €

VALOR ESTIMADO

TIPO DE LICITACIÓN (IVA excluido)	60.000,00 €
IMPORTE PRORROGAS (IVA excluido)	0,00 €
IMPORTE MODIFICACIONES PREVISTAS (IVA excluido)	0,00 €
VALOR ESTIMADO	60.000,00 €

REVISIÓN DE PRECIOS - No procede



El 70% del precio del contrato corresponderá a la fase del proyecto de ejecución, que se abonará tras su presentación mediante la sede electrónica del Ayuntamiento de Mungia.

El restante 30% del precio del contrato corresponderá a la fase de dirección facultativa, que quedará condicionada a la efectiva ejecución de las obras de rehabilitación. Se abonará la mitad de esa cantidad cuando se acredite la ejecución de más de la mitad del PEM de la obra; y la restante mitad se abonará tras la presentación de la documentación final de obra mediante la sede electrónica del Ayuntamiento de Mungia.

7.- DOCUMENTACIÓN

La documentación que se aporta para la realización de ofertas es la siguiente:

- Planos del edificio Errota en formato .dwg.
- ITE del edificio Errota en formato .pdf.

Entregables digitales y trazabilidad documental.

Toda la documentación que se entregue al Ayuntamiento deberá presentarse de forma ordenada, estructurada por carpetas, con nomenclatura clara, fecha, número de versión y referencia al expediente. Los planos deberán entregarse en formato PDF y editable, las mediciones y presupuestos en formato editable e interoperable, y los documentos finales en formato apto para su incorporación directa al expediente administrativo y, en su caso, a la licitación de las obras. La adjudicataria deberá conservar la trazabilidad de las versiones y justificar los cambios sustanciales introducidos durante la redacción o subsanación del proyecto.

8.- PROPIEDAD DOCUMENTAL, CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

Toda la documentación, estudios, planos, modelos, mediciones, informes y archivos generados en ejecución del contrato podrán ser utilizados por el Ayuntamiento para la tramitación, licitación, ejecución, mantenimiento, modificación o explotación del edificio Errota, sin perjuicio de los derechos morales que legalmente correspondan. La adjudicataria deberá guardar confidencialidad sobre la información a la que acceda, cumplir la normativa de protección de datos personales y no utilizar ni difundir la documentación para fines distintos de los contractuales sin autorización municipal expresa.

Lurralde arloko arkitektoa / Arquitecto del Área Territorial

Honako honek modu elektronikoa sinatua / Firmado electrónicamente por:
Unai Jauregui Arancibia

16/09/2026-12:14:42