PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE REDACCIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) 07 LUTXANA -LLANO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO

ÍNDICE

1.- OBJETO DEL PLIEGO

2.- OBJETO DEL CONTRATO

3.- DOCUMENTACIÓN A ELABORAR

4.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y NORMAS DE REDACCIÓN

5.- COMPOSICIÓN Y OBLIGACIONES RELATIVAS AL EQUIPO REDACTOR

- **5.1.- COMPOSICION MÍNIMA DEL EQUIPO MÍNIMO REDACTOR**
- **5.2.- OBLIGACIONES DEL/A COORDINADOR/A DEL EQUIPO**

6.- DIRECCIÓN DEL TRABAJO. RESPONSABLE DEL CONTRATO

7.- VALIDACIÓN DEL TRABAJO

8.- CESIÓN DE LOS DERECHOS Y UTILIZACIÓN

9.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

10.- ABONO DE LOS TRABAJOS

1.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene por objeto regular la adjudicación, mediante procedimiento abierto simplificado, del contrato para la redacción de la modificación del Plan **Especial de Reforma Interior (PERI) 07 LUTXANA-LLANO,** en el municipio de Barakaldo con la finalidad de que la ordenación urbanística propuesta respete los compromisos y derechos previamente cedidos por ERETZA, así como de analizar con el equipo redactor y el Ayuntamiento el alcance de la posible integración y/o mantenimiento de los huertos urbanos (Cesión al Área de medio ambiente) así como el impacto de la Ley 6/2025, de 11 de diciembre de medidas urgentes en materia de Vivienda Suelo (BPOV 29 de diciembre de 2025) sobre la ordenación definitiva. El contenido de los trabajos se rige por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (LSU).

El ámbito de estudio se ubica en Lutxana-Llano, situado en el término municipal de Barakaldo. Comprende una superficie de 12.173 m2, con un contorno de forma rectangular. Se sitúa junto a las vías del tren, siendo una zona sobre la que se está trabajando de cara a su regeneración en diversas zonas. Con el desarrollo de este ámbito, junto con los colindantes ya en ejecución, se busca la recuperación de la zona.

La Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A es propietaria de las parcelas de terreno ubicadas en el ámbito PERI 07 LUTXANA-LLANO:
1) Subconjunto A de solares ubicados en la intersección del Parque de la Orconera, la Plaza Dársena de Portu con la Plaza Lutxana.
2) Subconjunto B de solares ubicados en la intersección de las calles Llano, Padre Obispo Olaetxa con la Plaza Lutxana.

2.- OBJETO DEL CONTRATO

La prestación objeto del contrato consiste en la elaboración y desarrollo de los documentos técnicos, urbanísticos y ambientales necesarios para la formulación y tramitación integral de la **modificación del PERI 07 LUTXANA-LLANO,** y en el acompañamiento durante el proceso administrativo de consulta pública, participación ciudadana y contestación de alegaciones, en estricto cumplimiento de los compromisos, derechos y obligaciones vigentes en el ámbito. El alcance mínimo de la prestación comprenderá:

- Redacción de la documentación urbanística: memoria, normativa, planos, estudio económico-financiero, resumen ejecutivo, evaluación de impacto de género, evaluación socio-lingüística.
- Documento ambiental, incluyendo el estudio ambiental estratégico simplificado y las evaluaciones derivadas de la normativa vigente sobre eficiencia energética y cambio climático.
- Estudio acústico, integrado en el documento ambiental o tramitado de manera

separada en función de las necesidades administrativas o técnicas.

- Asistencia técnica en la tramitación administrativa, incluyendo la participación ciudadana, elaboración de material divulgativo, respuesta a alegaciones e informes requeridos por los órganos sectoriales o urbanísticos competentes.

3.- DOCUMENTACIÓN A ELABORAR

De acuerdo con la regulación vigente en materia de planeamiento urbanístico, el adjudicatario deberá elaborar, como mínimo, los siguientes documentos:

- **Memoria informativa y justificativa**: Descripción de antecedentes, justificación del interés público, adecuación a la normativa y al planeamiento estructural, y relación de propietarios afectados.
- **Evaluación de impacto de género**: Análisis de las implicaciones que el plan tendrá en materia de igualdad entre mujeres y hombres, de conformidad con la normativa autonómica y directrices sectoriales.
- **Evaluación socio-lingüística**: Análisis del impacto social y lingüístico del plan sobre la población y el contexto local.
- **Planos de información y de ordenación**: Representaciones gráficas de la situación actual del ámbito, compatibilización del bidegorri, del vial interfábricas, de los huertos urbanos y de la ordenación propuesta, incluyendo usos y destino del suelo, infraestructuras, dotaciones y conexiones.
- **Normativa urbanística**: Reglas y condiciones aplicables en el ámbito del PERI, conforme a la regulación autonómica, sectorial y municipal.
- **Estudio de viabilidad económico-financiera**: Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones, así como el análisis de costes y de manera particular de los costes incurridos en la gestión del ámbito por la sociedad Eretza declarada beneficiaria de la actuación, inversiones y fuentes de financiación, en función de los criterios establecidos en el Reglamento de Planeamiento del Suelo y la práctica urbanística vigente
- **Directrices de ordenación y gestión de la ejecución**: Pautas para la programación, desarrollo y gestión de las etapas del PERI, incluyendo los compromisos de ejecución asumidos.
- **Resumen ejecutivo**: Síntesis del alcance, justificación, principales determinaciones y repercusiones del plan.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El adjudicatario deberá elaborar un documento ambiental que, al menos, contemple:

- Estudio ambiental estratégico simplificado, abarcando el diagnóstico, formulación de alternativas, integración de medidas correctoras y seguimiento, conforme a la legislación estatal y autonómica vigente.
- Evaluaciones en materia de eficiencia energética y cambio climático, de acuerdo con los criterios derivados de las últimas reformas legislativas y las especificaciones sectoriales requeridas al planeamiento urbanístico.
- Integración, si procede, del estudio acústico, que podrá presentarse como anexo o informe independiente.

TRAMITACION DE LA MODIFICACION DEL PERI Y CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES

El adjudicatario deberá prestar apoyo técnico y documental durante el proceso de tramitación del PERI, facilitando la exposición, divulgación y explicación del documento urbanístico y ambiental, y asistir al Ayuntamiento en la contestación técnica y fundamentada de las alegaciones que puedan recibirse durante la tramitación, así como en la elaboración o adaptación de los documentos resultantes de dicho trámite.

4.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y NORMAS DE REDACCIÓN

La documentación elaborada deberá cumplir, en su forma y contenido, las siguientes directrices:

- Incluir todos los contenidos y apartados exigidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV; la Ley 6/2025, de 11 de diciembre de medidas urgentes en materia de Vivienda Suelo, el Reglamento de Planeamiento del Suelo; las Directrices sobre Evaluación de Género aprobadas por el Gobierno Vasco; así como la normativa sectorial sobre sostenibilidad, igualdad, género, accesibilidad y eficiencia energética.

- La propuesta de ordenación urbanística deberá ajustarse a los compromisos y derechos cedidos por ERETZA y establecer fórmulas para el análisis consensuado de la integración/mantenimiento de los huertos urbanos, en función de las directrices que resulten del debate entre el equipo redactor y el Ayuntamiento durante la fase inicial del proceso.

- Toda la documentación será entregada en soporte digital y formato editable, y otra copia definitiva en soporte papel, firmada por el responsable técnico.

- Los planos deberán presentarse en formato CAD y PDF, a escala adecuada para cada uno de los elementos graficados, firmados y con acotaciones claras.

En la redacción de todos los documentos se observarán los criterios de accesibilidad universal, diseño para todos, perspectiva de género, eficiencia energética y protección ambiental y acústica. Cuando proceda, se hará referencia expresa a la normativa europea, estatal y autonómica aplicable en materia de accesibilidad y sostenibilidad, incluyendo la mención "o equivalente" cuando la descripción técnica haga alusión a productos, procesos o referencias normalizadas.

El trabajo se planificará de modo que se garanticen los principios de calidad arquitectónica y del espacio urbano, con especial atención a la optimización de recursos, minimización del impacto ambiental, directrices europeas de circularidad (Directiva (UE) 2025/1892 del Parlamento Europeo y del Consejo), integración paisajística y mejora de la calidad de vida del entorno.

5.COMPOSICIÓN Y OBLIGACIONES RELATIVAS AL EQUIPO REDACTOR

5.1. COMPOSICIÓN MÍNIMA DEL EQUIPO REDACTOR

- 1 Coordinador/a del Equipo: Experto en materia de planeamiento urbanístico con experiencia mínima de 5 años. (Este perfil de coordinador/a podrá ser asumido y por tanto compatible con otro perfil del equipo mínimo). El coordinador del equipo podrá ser o el letrado asesor o bien el arquitecto/a.

Responsabilidades:

Máximo responsable de la correcta ejecución y de la gestión y supervisión del contrato en base a las condiciones descritas en este pliego. Sus principales tareas son:

- Controlar y gestionar la correcta elaboración de los documentos urbanísticos de cada una de las fases.
- Gestionar la coordinación de todas las personas del equipo.
- Controlar y gestionar la correcta presentación de todos los documentos necesarios para la adecuada tramitación de la modificación del PERI:
- Realizará las labores de interlocución con el técnico de la sociedad responsable del contrato.

Experiencia mínima:

Deberá acreditar haber realizado, en calidad de Coordinador/responsable del equipo en proyectos, planes o programas, en trabajos en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística, de al menos 5 años en municipios de más de 7.000 habitantes y que a la fecha de presentación de las proposiciones se encuentren definitivamente aprobadas.

La realización de estos trabajos se acreditará mediante certificado de la administración actuante de la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, en el que conste la participación del/a profesional asignado/a en calidad de Coordinador/a del Equipo o, en su caso, responsable.

- 1 Asesor/a Jurídico/a: Título de Grado o Licenciatura de Derecho y una experiencia de experto en materia de planeamiento urbanístico con experiencia mínima de 3 años.

Responsabilidades:

- Se responsabilizará del cumplimiento de la legalidad aplicable en todos los documentos necesarios a elaborar y presentar en las distintas fases hasta la aprobación definitiva y publicación de la normativa.
- Asesorará a las personas designadas de Eretza/Ayuntamiento en relación al procedimiento y trámites necesarios hasta la aprobación definitiva y publicación de la normativa.

Experiencia mínima:

Deberá acreditar haber realizado, en calidad de asesor/a jurídico/a del equipo, en proyectos, planes o programas, en trabajos en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística, de al menos 3 años en municipios de más de 7.000 habitantes y que a la fecha de presentación de las proposiciones se encuentren definitivamente aprobadas.

La realización de estos trabajos se acreditará mediante certificado de la administración actuante de la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, en el que conste la participación del/a profesional asignado/a en calidad de Asesor/a Jurídico/a.

- 1 Arquitecto/a: Título de Arquitecto/a superior y una experiencia en materia de planeamiento urbanístico mínima de 3 años.

Responsabilidades:

- Colaborarán en la correcta elaboración de los documentos urbanísticos de cada una de las fases.

Experiencia mínima:

-Deberá acreditar haber realizado, en calidad de arquitecto/a del equipo, en proyectos, planes o programas, en trabajos en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística, de al menos 3 años en municipios de más de 7.000 habitantes y que a la fecha de presentación de las proposiciones se encuentren definitivamente aprobadas.

La realización de estos trabajos se acreditará mediante certificado de la administración actuante de la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, en el que conste la participación de los/as profesionales asignado/as.

5.2.- **OBLIGACIONES DEL/A COORDINADOR/A DEL EQUIPO**

El/La coordinador/a del equipo, elemento fundamental y básico para asegurar la calidad de los trabajos de la elaboración del plan general, deberá mantener contacto de manera continuada con los técnicos de ERETZA y los técnicos municipales de la sociedad las veces que

sea requerido al efecto, previo aviso con una antelación mínima de 24h, para la correcta prestación de los servicios.

Se propondrá un calendario de reuniones entre los técnicos de Eretza y la persona Coordinadora de la empresa adjudicataria, que levantará acta de cada una de ellas. Este calendario podrá modificarse para adaptarse a los diferentes momentos procedimentales de la tramitación.

6.- DIRECCIÓN DEL TRABAJO. RESPONSABLE DEL CONTRATO

La responsable del contrato será la jefatura de Sección Técnica de Eretza, S.A

Ello no obstante los trabajos del contrato se efectuarán bajo la supervisión de los servicios técnicos de Eretza, S.A., quienes realizarán la organización, inspección, comprobación y vigilancia de los trabajos en coordinación con los técnicos municipales.

Estos trabajos de dirección y supervisión incluyen, entre otros, los siguientes aspectos:

- La determinación de los correspondientes criterios de trabajo establecidos en el presente Pliego y la de aquellos trabajos complementarios correspondientes.
- La fiscalización del proceso de realización de los trabajos, de la calidad de los mismos y del grado de cumplimiento de los objetivos propuestos en los plazos establecidos, adoptando en su caso las decisiones que resulten necesarias para su correcta ejecución.
- Convocar las reuniones que considere necesarias con la empresa adjudicataria.
- El control, fiscalización y recepción de, en su caso, las entregas parciales y de, tras su entrega, del conjunto de los trabajos, e identificación, en su caso, de las deficiencias a subsanar.

La Dirección facilitará a la empresa adjudicataria cuanta información disponga de la relacionada con el objeto del contrato.

La adjudicataria designará a la persona que ejerza la función de representante de la empresa, que corresponderá al Coordinador/a de Equipo cuyas funciones han sido ya indicadas en el presente Pliego, a efectos de controlar la ejecución del contrato, y será el interlocutor con la sociedad municipal.

Tendrá poder suficiente para tomar las decisiones que se adopten sobre el servicio contratado, sin que las mismas puedan verse afectadas por falta de capacidad decisoria, ya sea legal o formal.

7.- VALIDACIÓN DEL TRABAJO

La corrección o incorrección de los trabajos será analizada mediante los correspondientes informes técnicos de la Dirección del contrato o persona en quien delegue.

Revisada y corregida la documentación de conformidad con los informes anteriormente citados, se procederá a la entrega de los documentos definitivos.

Los documentos definitivos contendrán toda la documentación escrita, gráfica y visual que se considere necesaria por el Ayuntamiento para la correcta comprensión y tramitación de la modificación del PERI.

La presentación de los documentos será conforme a lo expuesto en el apartado correspondiente del presente Pliego.

8. - CESIÓN DE LOS DERECHOS Y UTILIZACIÓN

Todos los estudios y documentos elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad exclusiva, en cualquiera de sus fases, de ERETZA, S.A., el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos parcial o totalmente, en la medida en que crea conveniente, sin que pueda oponerse a ello el contratista alegando sus derechos de autor, haciendo constar la autoría de la empresa adjudicataria.

Para ello la empresa adjudicataria cede en exclusiva todos sus derechos de explotación del referido estudio a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.

9.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Para garantizar las responsabilidades que, con motivo de la ejecución del contrato, puedan derivarse frente a terceros, queda la empresa adjudicataria obligada a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo asegurado de 50.000,00 €.

10.- ABONO DE LOS TRABAJOS

El abono de los trabajos realizados se efectuará mediante facturación con base en los diferentes trabajos y fases señaladas en el Pliego y una vez entregada la documentación correspondiente y esta haya sido supervisada e informada favorablemente por los servicios técnicos responsables de la sociedad.

Tras la culminación de cada fase del trabajo la adjudicataria presentara la factura correspondiente. Tras valoración por parte del responsable del contrato se levantará acta de conformidad
El abono de los trabajos se efectuará según los precios ofertados en los siguientes hitos:

FASES Y TAREAS	PAGO PARCIAL
Fase 1 de trabajos previos: análisis del PERI en vigor, presentación plan de trabajo, fijación de directrices, reunión de lanzamiento.	**0**
Fase 2 de análisis y diagnóstico: análisis de viabilidad del ámbito con las directrices y objetivos perseguidos y presentación de alternativas.	**20**
Fase 3 redacción documentos: redacción y presentación de los documentos necesarios para el inicio ante el órgano competente de la tramitación de la aprobación inicial:	**50**
Fase 4 auxilio en la tramitación: auxilio técnico en todos los asuntos relacionados con la tramitación de la modificación del PERI.	**No procede**
Fase 5 de elaboración **de documentos finales**	**30**

En Barakaldo a 15 de enero de 2026.

Firmado.
El Presidente de Eretza, S.A.

22745490P JUAN ANTONIO PIZARRO (R: A48885669)

Firmado digitalmente por 22745490P JUAN ANTONIO PIZARRO (R: A48885669)
Fecha: 2026.01.15 10:47:08 +01'00'