

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Expediente: 4775/2025

Denominación: Redacción de proyecto básico y de ejecución para la regeneración de la plaza del mercado de Ermua

Procedimiento: Abierto

Tipo de contrato: Servicio

Presupuesto (Iva incluido): 44.000,00 €

Plazo previsto: 5 meses

1. Antecedentes y justificación de la intervención

El edificio objeto de la presente propuesta fue construido en el centro del municipio de Ermua, concretamente en la calle Diputación nº 2, lo que le confiere una ubicación estratégica dentro del entramado urbano. Esta localización privilegiada lo convierte en un espacio con elevado potencial para la dinamización social, cultural y comunitaria del entorno.

Originalmente concebido como mercado municipal cubierto, el edificio respondía a un modelo arquitectónico funcional, amplio y centralizado, diseñado para acoger a un elevado número de vendedores y compradores. No obstante, con el paso del tiempo, la actividad comercial tradicional en este tipo de equipamientos ha experimentado un acusado descenso, lo que ha derivado en un progresivo desuso y vaciado de los puestos del mercado.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Ermua identifica una oportunidad estratégica para la rehabilitación integral del edificio, orientada a dotarlo de nuevos usos públicos acordes con las demandas actuales de la ciudadanía y con los objetivos municipales en materia de dinamización sociocultural.

Desde el punto de vista constructivo, si bien se han realizado algunas intervenciones puntuales de mantenimiento, estas resultan insuficientes para garantizar la funcionalidad, seguridad estructural y adecuación normativa del inmueble. En particular, tanto la cubierta como la envolvente exterior presentan deficiencias significativas de conservación, que comprometen la estanqueidad, la eficiencia energética y la seguridad del edificio a medio y largo plazo.

Además, el edificio presenta un nivel de obsolescencia normativa que impide su adecuación directa a los nuevos usos propuestos, siendo necesaria una intervención interna integral para su reconfiguración funcional y actualización técnica conforme a la normativa vigente.

En consecuencia, la actuación prevista contempla dos líneas principales de intervención:

- La reconfiguración de los espacios interiores para adaptarlos a los nuevos usos previstos y garantizar el cumplimiento normativo.
- Una rehabilitación integral de la envolvente y las instalaciones, orientada a mejorar la eficiencia energética, la sostenibilidad y corregir las patologías existentes.

La rehabilitación permitirá no solo conservar y revitalizar una infraestructura municipal estratégicamente situada, sino también generar un nuevo polo de actividad social y cultural en el centro urbano de Ermua. La incorporación de criterios de accesibilidad universal,



eficiencia energética, sostenibilidad ambiental y adaptabilidad funcional contribuirá a consolidar el edificio como un equipamiento esencial para el bienestar y la cohesión social de la ciudadanía.

2. Descripción general del edificio

El proyecto original del edificio fue redactado en 1982.

El edificio se presenta como una volumetría exenta, de planta rectangular y desarrollo en dos niveles sobre rasante más un semisótano. Su composición se basa en una retícula estructural de pilares de hormigón armado visto, que ordena tanto la fachada como los espacios interiores, respondiendo a una lógica modular propia de la arquitectura funcionalista de finales del siglo XX.

Las fachadas combinan paños de hormigón con grandes paneles de bloques de vidrio translúcido, que permiten la iluminación natural del interior. El espacio se organiza en torno a un patio central cubierto, iluminado cenitalmente mediante una cubierta abovedada translúcida. En planta superior, una galería perimetral conecta los diferentes espacios y genera una comunicación visual entre niveles.

El interior mantiene elementos técnicos y estructurales vistos (conductos de ventilación, barandillas metálicas, cierres de persiana), característicos de una estética high-tech.

En cuanto a los usos, gran parte del edificio se encuentra en desuso. No obstante, el espacio central de la planta baja se emplea como plaza cubierta durante los días de lluvia, y en él se ubica un bar, gestionado mediante concesión administrativa. Asimismo, uno de los espacios del edificio se utiliza puntualmente para la celebración de comidas populares y otros eventos de carácter comunitario.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ermua, el edificio se ubica en suelo urbano consolidado y está calificado como equipamiento perteneciente a la red de Sistemas Generales.





Imagen fachada

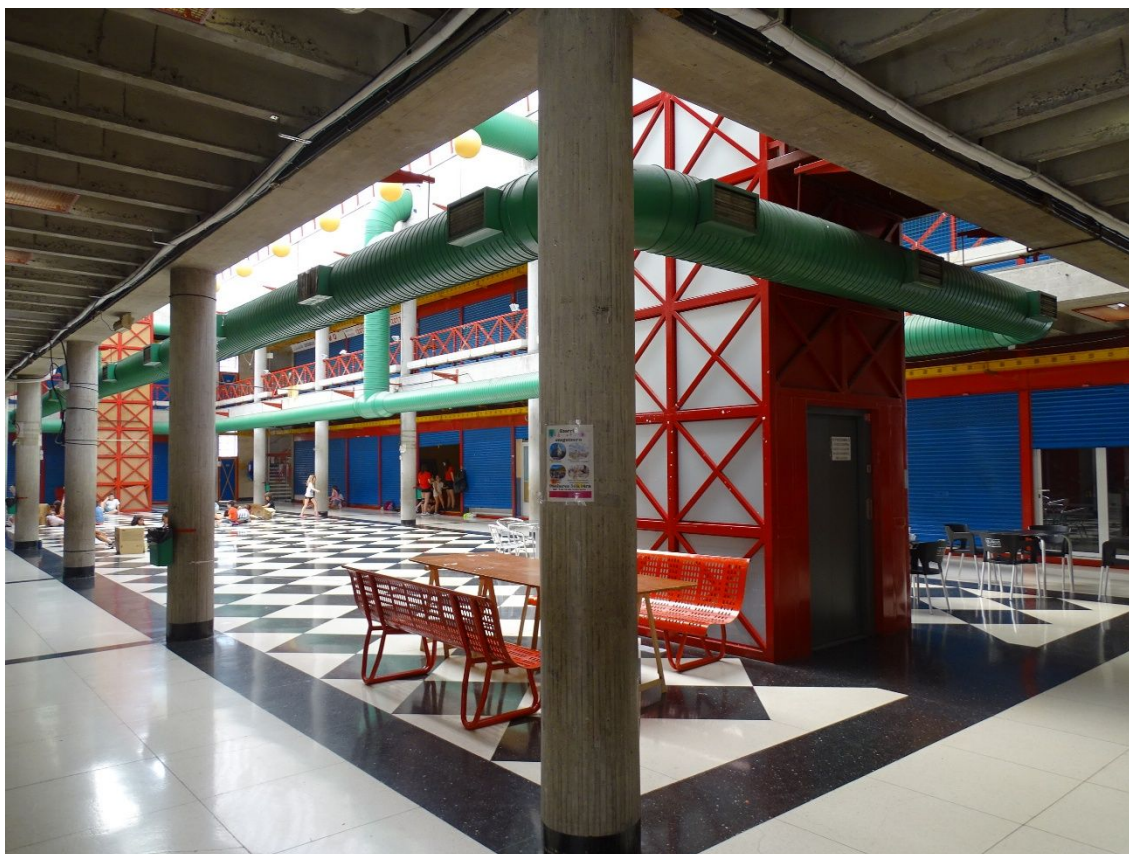


Imagen Planta baja





Imagen general Planta baja/Planta primera





Imagen Planta semisótano

3. Objeto del contrato

El objeto del presente contrato es la prestación de los servicios técnicos necesarios para la redacción del proyecto básico y de ejecución para la rehabilitación integral de la antigua plaza del mercado de Ermua, con una superficie aproximada de 3.000 m², con destino a usos polivalentes de carácter público.

La intervención proyectada comprenderá:

- La reorganización funcional de los espacios interiores.
- La adecuación normativa.
- La renovación de las instalaciones.
- La mejora de la envolvente exterior.

La redacción del proyecto se realizará de acuerdo con las condiciones mínimas descritas en el presente Pliego de Condiciones Técnicas.

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de llevar a cabo, por su cuenta y sin coste adicional, todos los trabajos de carácter técnico que resulten necesarios para la correcta redacción del proyecto, entendiéndose incluidos en el precio del contrato. Dichos trabajos incluirán, entre otros, aquellos complementarios a la información facilitada por la propiedad, como levantamientos topográficos o arquitectónicos adicionales, estudios de infraestructuras existentes, así como la elaboración de los cálculos estructurales y de instalaciones, definición de soluciones constructivas, redacción del estudio de seguridad y



salud y del estudio de gestión de residuos.

4. Programa de necesidades

El programa de necesidades que servirá de base para la redacción del proyecto ha sido definido a partir de las necesidades identificadas por el propio Ayuntamiento, así como de las aportaciones recogidas en los procesos participativos promovidos por la institución, en los que han intervenido colectivos locales, agentes sociales y ciudadanía.

El programa funcional del edificio deberá contemplar, además de las zonas destinadas a usos principales, la incorporación de espacios auxiliares y de servicio. A tal efecto, se procurará mantener, en la medida de lo posible, la distribución actual del edificio, realizando aquellas modificaciones puntuales que resulten necesarias por razones de funcionalidad o por cumplimiento de la normativa vigente (accesibilidad, salubridad, seguridad, eficiencia energética, etc.)

El programa contempla los siguientes ámbitos:

- Zona de uso para colectivos del municipio.
- Zona de usos múltiples.
- Zona de uso para jóvenes.
- Zona de para ocio y espacio infantil.
- Espacio diáfano para acoger eventos multitudinarios, como conciertos o comidas populares, incluido un escenario.
- Vestuarios/Camerinos vinculados al espacio diáfano.
- Cuartos de limpieza.
- Sala de comunicaciones.
- Salas de instalaciones.
- Bar. Se mantendrá su ubicación actual.
- Batería de aseos por planta.

Los espacios previstos deberán concebirse con criterios de flexibilidad y polivalencia, de modo que puedan adaptarse con facilidad a distintas configuraciones y necesidades a lo largo del tiempo.

5. Contenido

El adjudicatario estará obligado a incluir en el proyecto de obra toda la documentación exigida en el artículo 233 de la vigente LCSP, cuyo contenido se reproduce a continuación: "Artículo 233. Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración.

1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos



y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

c) El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. El presupuesto se ordenará por obras elementales, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.

f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

h) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

En cualquier caso, el Proyecto de Ejecución deberá incluir toda la documentación exigida por la normativa sectorial vigente, así como aquella necesaria para garantizar la correcta ejecución de la obra, incluso si ello requiere la intervención de profesionales distintos a los integrados en el equipo del licitador, sin que esto suponga coste adicional alguno para esta Administración.

Los Proyectos deberán quedar totalmente definidos en todos sus aspectos y contener todos los documentos necesarios para garantizar su construcción y adecuado funcionamiento.

Aunque se dispone de documentación gráfica existente, el adjudicatario deberá comprobar su correspondencia con la realidad física del inmueble. En caso de detectarse discrepancias relevantes, será responsable de actualizar la información mediante mediciones in situ, incorporando las correcciones necesarias a los planos del estado actual.

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

En el caso en que el Proyecto no recoja la documentación y el contenido de la misma acordados con los servicios técnicos municipales, cualquier gasto que pudiera derivarse de la subsanación necesaria, será siempre a cargo de la empresa contratista.

Sin perjuicio de lo precedente expuesto, este Ayuntamiento, exigirá la subsanación por la empresa contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto el correspondiente plazo.

Si transcurrido este plazo las deficiencias no hubiesen sido corregidas, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo a la empresa contratista.

Si el órgano de contratación opta por la resolución, procederá la incautación de la garantía y



la empresa contratista incurrirá en la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 25 por ciento del precio parcial estipulado en la contratación de la asistencia técnica.

El nuevo plazo, en su caso, a otorgar en última instancia, será de un mes improrrogable, incurriendo la empresa contratista en las penalidades previstas en el artículo 193 de la LCSP.

De producirse un nuevo incumplimiento procederá la resolución del contrato con obligación por parte de la empresa contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio pactado con pérdida de la garantía.

Cuando la empresa contratista, en cualquier momento antes de la concesión del último plazo, renunciare a la realización del proyecto deberá abonar a la Administración una indemnización igual a la mitad del precio parcial de redacción del proyecto.

6. Documentación aportada por el ayuntamiento

El Ayuntamiento pone a disposición de los licitadores la siguiente documentación:

- Documentación gráfica del estado actual en formato PDF y CAD.
- Estudio preliminar de distribución espacial elaborado por el ayuntamiento.

Esta documentación servirá como referencia de trabajo para los equipos licitadores en la elaboración de sus propuestas técnicas, y constituirá también la base de partida para el posterior desarrollo del proyecto básico y de ejecución.

Una vez adjudicado el contrato, y durante la fase de redacción del proyecto, se tendrán en cuenta las reuniones de trabajo y las indicaciones que se trasladen por parte de los servicios técnicos municipales, a fin de ajustar y concretar el contenido definitivo del proyecto en coordinación con el Ayuntamiento.

7. Fases del trabajo y contenido mínimo exigible en cada una de ellas

Fase 1 – Proyecto básico

Esta fase desarrollará la propuesta contenida en el documento base facilitado por el Ayuntamiento, así como las conclusiones derivadas del análisis funcional y técnico realizado en la fase de licitación, con un nivel de definición suficiente para su validación y supervisión técnica.

Contenido mínimo:

- Lo previsto en el *Anejo I. Contenido del proyecto* del Código técnico de la edificación.

Fase 2 – Proyecto de ejecución

El proyecto de ejecución incluirá toda la documentación necesaria para la licitación y ejecución de las obras.

Contenido mínimo:

- Lo previsto en el *Anejo I. Contenido del proyecto* del Código técnico de la edificación.



8. Plazos de ejecución y forma de pago

El plazo total para la prestación de los servicios será de **20 semanas**, desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato, distribuidas de la siguiente manera:

- Entrega del proyecto básico: máximo 2 mes desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato.
- Entrega del proyecto de ejecución: máximo 3 meses desde el día siguiente de la notificación de la aceptación del proyecto básico mediante escrito firmado por el responsable del contrato.

Fase	Forma de pago
Fase 1 – Proyecto básico	40%
Fase 2 – Proyecto de ejecución	60 %

9. Coordinación y validación

Durante la ejecución del contrato, el adjudicatario deberá mantener una coordinación continua con los servicios técnicos municipales, a través de reuniones de trabajo planificadas y sistemáticas.

Cada fase deberá ser validada expresamente por el Ayuntamiento antes de proceder a la siguiente.

Cualquier observación técnica realizada por los servicios municipales deberá ser incorporada sin coste adicional para la entidad contratante, siempre que no implique una modificación sustancial del objeto del contrato.

Con carácter orientativo, se propone el siguiente esquema de reuniones:

- Reunión inicial de arranque del contrato.
- Una reunión de seguimiento por cada fase del proyecto.
- Reunión de validación final de cada fase, previa a su entrega definitiva.
- Reuniones adicionales que podrán ser convocadas a solicitud del Ayuntamiento o del equipo redactor cuando sea necesario resolver cuestiones técnicas relevantes.

10. Visita al edificio

Con el fin de facilitar la correcta comprensión del objeto del contrato y del estado actual del inmueble, se organizará una visita al edificio dirigida a los participantes en el procedimiento de licitación.

La visita tendrá lugar aproximadamente una semana después de la publicación del anuncio de licitación, y se comunicará a través de la plataforma de contratación de Euskadi.

En caso de ser necesario, podrá organizarse una segunda visita, previa solicitud justificada.

Los licitadores que deseen asistir a la visita técnica deberán confirmar su asistencia a través de un email dirigido a jmalaxechebarria@udalermua.net.

La asistencia será de carácter voluntario, si bien es recomendable para disponer de una visión directa y actualizada del edificio objeto del contrato.

