BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

DONEMILIAGAKO Udala
ERDOÑANA (Araba)

Ayuntamiento de SAN MILLAN
ORDOÑANA (Álava)

C/ Andia kalea, 9 . P K/C.P.: 01208 – I F K / C.I. F: P - 0105900- E -Tfnoa.: (945) 30 04 72 – Faxa. 31 20 81

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO UBICADO EN LA PLAZA SAN ESTEBAN 1 DE NARBAIZA, CON DESTINO A VIVIENDAS SOCIALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES

- **2.1.** Descripción del edificio
- **2.2.** Situación urbanística
- **2.3.** Programa de necesidades

3. ALCANCE DE LAS PRESTACIONES

- **3.1.** Fase I: Redacción del proyecto básico y de ejecución
- **3.2.** Fase II: Dirección facultativa de las obras

4. HONORARIOS POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO

5. ANEXOS

- **5.1.** Reportaje fotográfico
- **5.2.** Ficha del catálogo municipal de bienes protegidos

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

1. OBJETO DEL CONTRATO

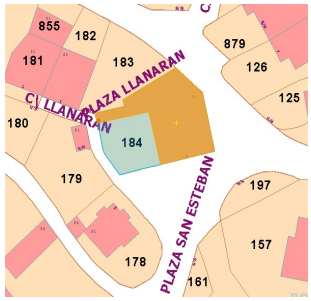
El presente pliego tiene por objeto establecer las cláusulas que sirvan de base a la licitación abierta para la contratación de la redacción del proyecto, dirección facultativa y coordinación en materia de seguridad y salud de las obras para la rehabilitación del edificio ubicado en la Plaza San Esteban 1 de Narbaiza, con destino a viviendas sociales de alquiler.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES

2.1. Descripción del edificio

El edificio a rehabilitar se ubica en la Plaza San Esteban nº1, de Narbaiza. Es propiedad del Ayuntamiento de Donemiliaga/San Millán.

Según los datos catastrales, la parcela que alberga el inmueble es la nº 184 del polígono 4, con una superficie de 621,26 m², de los cuales 408,92 m² están ocupados por la edificación. Los datos del inmueble son los siguientes:

Referencia catastral	Planta	Superficie	Uso	Plano catastral
53040184000010001FP	Baja, 1ª	366,19 m²	Vivienda	
53040184000010002HP	Baja	111,38 m²	Bar	
53040184000010003JP	Baja	178,93 m²	Garaje-trastero	
53040184000010004LP	Baja	36,00 m²	Agrícola	
53040184000010005AP	2ª	283,57 m²	Trastero	
TOTAL:		**976,07 m²**		

Se trata de un inmueble construido con muros de carga perimetrales de mampostería y estructura de madera en forjados interiores y cubierta. El volumen principal, de planta rectangular, cuenta con cubierta a cuatro aguas y tres plantas sobre rasante (B+II). Junto al lindero norte de la parcela, adosado al edificio principal, existe un volumen de planta baja destinado a usos auxiliares.

Actualmente se encuentra desocupado y, dado su estado de conservación, precisa de actuaciones de consolidación estructural y rehabilitación integral de la cubierta (ver anexo fotográfico).

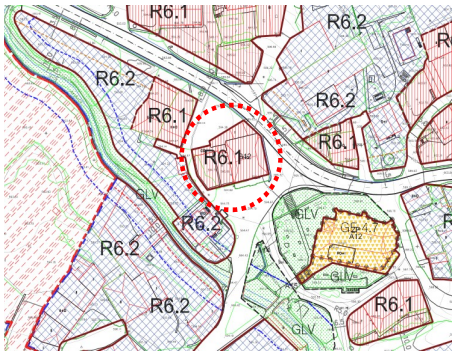
2.2. Situación urbanística

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Donemiliaga/San Millán (en adelante NNSS), la parcela está clasificada como Suelo Urbano, con la calificación pormenorizada Zona 6.1 – Residencial y compatibles.

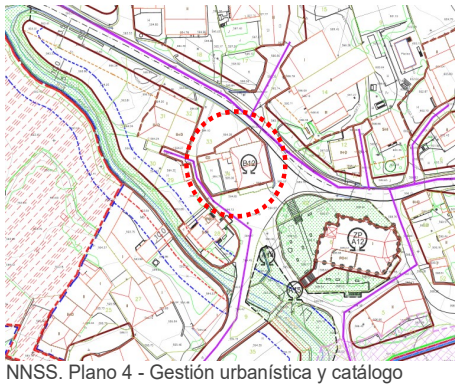
El edificio principal está catalogado como Bien de Interés Arquitectónico, inscrito en el Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Álava, en el grupo B. En el Catálogo de las NNSS le corresponde la Ficha B.11 CASA FRENTE A LA IGLESIA – NARBAIZA (se adjunta ficha como anexo).

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
5014470800b00e0ac9e07ea279050e0dP



NNSS. Plano 3 - Calificación pormenorizada


NNSS. Plano 4 - Gestión urbanística y catálogo

2.3. Programa de necesidades

Se pretende acometer la rehabilitación integral del inmueble con la siguiente distribución de usos:

- Planta baja: Servicios comunes vinculados al uso residencial, centro rural de atención diurna y bar.
- Plantas 1ª y 2ª: Viviendas sociales en régimen de alquiler, de uno y dos dormitorios.

En cualquier caso, la distribución definitiva (usos, superficies de cada elemento, número de viviendas, etc.) se acordará con el equipo redactor que resulte adjudicatario en la fase de redacción del proyecto constructivo.

3. ALCANCE DE LAS PRESTACIONES

Las prestaciones objeto de la presente contratación se dividen en dos fases:

3.1. Fase I: Redacción del proyecto básico y de ejecución

La redacción del proyecto se realizará en un único documento que englobará el proyecto básico y el proyecto de ejecución. Deberá estar visado en el Colegio Oficial correspondiente.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente y adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable, pudiendo ser valoradas e interpretadas inequívocamente durante su ejecución. Deberá quedar totalmente definido en todos sus aspectos, y contener todos los documentos necesarios para poder proceder a la licitación de las obras y garantizar su construcción.

En la redacción del proyecto serán factores a considerar, además de los que aporten simplicidad en las labores de mantenimiento, los económicos, sociales, administrativos, estéticos, urbanísticos, medioambientales.

Se tendrán en cuenta las particularidades que se citan en los siguientes documentos:

- **Estudio de seguridad y salud o Estudio básico**
  El estudio, independientemente de si se trata de un Estudio de Seguridad o un Estudio Básico de Seguridad, contendrá, como mínimo, una memoria descriptiva, un pliego de condiciones particulares, planos y un presupuesto desglosado por partidas.

- **Programa de trabajo**
  Deberá presentarse un programa del posible desarrollo de los trabajos en el tiempo, especificando los plazos en los que deberán ser ejecutadas las distintas partes fundamentales en que pueda descomponerse la obra, determinándose los importes que corresponderá abonar durante cada uno de aquellos, así como la posibilidad de

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447 08b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

establecimiento de plazos parciales y zonas parciales susceptibles de ser recibidas y entregadas al uso en forma sucesiva.

Dicho programa de trabajo vendrá materializado en un diagrama de barras horizontales, una por cada capítulo del presupuesto, con expresión de las valoraciones mensuales y totales acumuladas, sin inclusión del IVA.

- **Pliego de condiciones**
  El pliego de condiciones únicamente incluirá el apartado de condiciones técnicas particulares, en el que se definen las prescripciones sobre los materiales, las prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra y las prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

- **Presupuesto**
  Las unidades de obra y los materiales que en ellas intervienen se especificarán tan detalladamente como sea preciso, definiendo sus cualidades y características técnicas, evitando en la medida de lo posible recurrir a marcas comerciales, y en el caso de mención de marcas comerciales añadir "similar o equivalente aprobado por la dirección facultativa".

  Las partidas alzadas únicamente podrán incluirse cuando sea imposible establecer en proyecto la medición o cubicación correspondiente o cuando, por su naturaleza, no sean susceptibles de medición, lo cual ha de justificarse debidamente por el autor del proyecto, quien habrá de consignar su forma de abono en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la obra.

  Cada unidad de obra y cada partida tendrán su precio descompuesto, que constará de:

  - Descomposición propia del precio: materiales, mano de obra y maquinaria, si procede.
  - Costes directos complementarios: cuando sea necesario, por aporte a la obra de pequeño material, herramientas, utillajes y otros medios auxiliares, según las necesidades de cada partida. Se valora en tanto por ciento sobre la suma anterior.
  - Costes indirectos: coste debido a la mano de obra indirecta (encargados, capataces, etc.), a la maquinaria y a otros medios auxiliares necesarios en la obra (grúa torre, medios de transporte y elevación, etc.). Este coste, repercute en un tanto por ciento fijo, idéntico en todas y cada una de las partidas del presupuesto y se aplica a la suma de los dos conceptos anteriores.

  Los presupuestos de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos y Control de calidad, incluidos en los documentos anexos a la memoria, deberán incluirse también en el presupuesto general, desglosados por partidas, como un capítulo más del presupuesto.

  Se presentará un resumen general del presupuesto que contenga:

  - La suma de los capítulos que forman el Presupuesto de Ejecución Material.
  - El presupuesto de Contrata, obtenido añadiendo al anterior el 13% en concepto de Gastos Generales, Gastos Financieros y demás derivados de las obligaciones del Contrato, y el %6 de Beneficio Industrial, aplicados ambos a la Ejecución Material.
  - El presupuesto global de licitación obtenido añadiendo al Presupuesto de Contrata el IVA vigente en el momento de la redacción del proyecto, que ha de figurar como cifra independiente.

El proyecto básico y de ejecución, suscrito por arquitecto y visado, se deberá entregar en el plazo máximo de **cuatro meses** desde la firma del contrato de servicios.

3.2. Fase II: Dirección facultativa de las obras

La fase de dirección facultativa de las obras, como objeto condicionado a la efectiva contratación de las obras, incluirá los siguientes trabajos:

- Dirección de obra.
- Dirección de ejecución material de la obra.

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

- Coordinación en materia de Seguridad y Salud de la obra.
- Documentación fin de obra.

En esta fase intervendrán el arquitecto para la dirección de la obra, aparejador o arquitecto técnico para la dirección de la ejecución de la obra y técnico competente según la LOE (en todo caso arquitecto, arquitecto técnico o aparejador) para el informe previo a la aprobación del plan de seguridad y salud, y la coordinación en materia de seguridad y salud en fase de ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto de ejecución.

La dedicación ponderada en obra de la dirección facultativa será como mínimo de:

Dirección facultativa	**Horas/semana**
Director de obra	3
Director de ejecución material de la obra	6
Coordinador en materia de Seguridad y Salud	3
TOTAL	**12 horas/semana**

NOTA: La dedicación en obra mínima del coordinador en materia de Seguridad y Salud de la obra será la indicada en este cuadro, o el tiempo de permanencia en obra indicado en el Estudio de Seguridad y Salud, si este es superior.

La dirección facultativa (director de obra, director de ejecución material de la obra y coordinador de seguridad y salud) se compromete a llevar a cabo dicha facultad dando puntual cumplimiento a las obligaciones establecidas por las disposiciones legales y/o reglamentarias vigentes en la materia, a las contenidas en este PT, al PCAP que se suscribe y adjunta al contrato, así como a las comprometidas por los propios adjudicatarios en su propuesta.

Previo al inicio de cualquier intervención profesional se ha de formalizar el correspondiente encargo profesional con el cliente para establecer el alcance de los trabajos a desarrollar. Al Ayuntamiento de Donemiliaga/San Millán se le hará conocedor de la totalidad de los agentes que desempeñarán la dirección facultativa.

Sin perjuicio de las reuniones periódicas y/o extraordinarias que la dirección facultativa de la obra estime pertinentes establecer con el contratista y las subcontratas para el seguimiento y coordinación de los trabajos de ejecución de las obras, el Ayuntamiento de Donemiliaga/San Millán o sus representados pueden promover reuniones periódicas (máximo una semanal), y/o extraordinarias (cuando concurran circunstancias que así lo aconsejen), a las que debe asistir la dirección facultativa de la obra. En estos casos, corresponde a la dirección facultativa de la obra redactar la correspondiente acta de reunión, y enviar copia a cada uno de los agentes intervinientes en la misma.

Si durante la ejecución de las obras ocurrieran incidencias que alteren la planificación prevista de las obras, desajustes en el programa de trabajo, incrementos significativos del presupuesto adjudicado, bien por mayor medición, bien por partidas no contempladas inicialmente, y/o circunstancias extraordinarias en materia de seguridad laboral u otras, corresponde a la dirección facultativa de la obra ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento de Donemiliaga/San Millán.

Tanto el proyecto como la documentación final de obra se entregarán en formato PDF y editable, y serán analizados por los servicios técnicos municipales, emitiendo informe favorable o desfavorable a tal efecto.

En caso de observar defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 314 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se le otorgará el plazo de un mes para subsanar los defectos detectados.

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

4. HONORARIOS POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Se establecen unos honorarios máximos de **NOVENTA MIL euros (90.000 €)** IVA incluido; suponiendo un desglose por fases de acuerdo con el siguiente cuadro:

Fase	Honorarios (sin IVA)	IVA 21%	Honorarios (con IVA)	Porcentaje
I. Proyecto básico y de ejecución	33.471 €	7.029 €	40.500 €	45%
II. Dirección facultativa	40.909 €	8.591 €	49.500 €	55%
TOTAL	**74.380 €**	**15.620 €**	**90.000 €**	**100%**

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

5. ANEXO

5.1. Reportaje fotográfico


Fachada sur


Fachada este


Fachada norte


Fachada oeste



Planta baja


Planta baja


Planta baja


Planta baja – edificio auxiliar


Planta primera


Planta bajocubierta

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/sanmillan/validacionDoc/?entidad=SANMILLAN
501447708b00b0e0ac9e07ea279050e0dP

5.2. Ficha del catálogo municipal de bienes y espacios protegidos

EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS

B.11 **CASA FRENTE A LA IGLESIA- NARBAIZA**

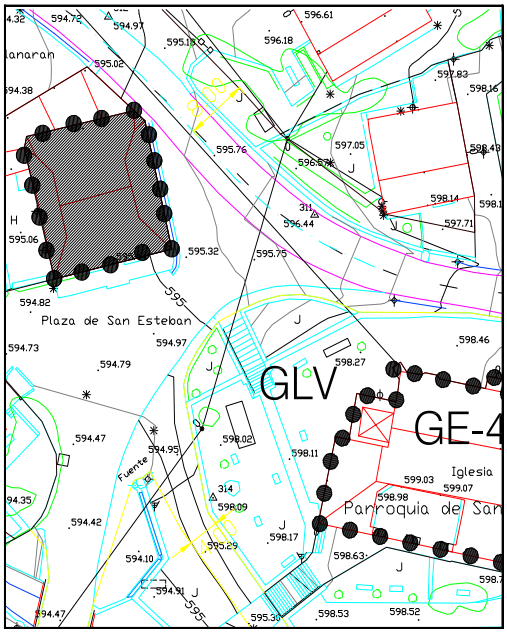
Parcela catastral	Uso actual	Propiedad	Época origen
	Residencial	Privada	Siglo XX

Régimen de protección según Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco
Elemento inscrito en el Inventario Provisional del Patrimonio Histórico- Arquitectónico del País Vasco

DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Clasificación de suelo	Zona de ordenación	Uso propuesto
URBANO	RESIDENCIAL R 6.1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES





Descripción
Bien de interés arquitectónico, inscrito en el Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Álava, en el grupo B. Construcción mediados del siglo XX con fachadas de ladrillo enfoscado y pintado y sillares de piedra en las esquinas y recercados de huecos de planta baja. Los huecos de planta primera y segunda están recercados con ladrillo cara vista. Tiene miradores en planta primera y segunda encima de la puerta de acceso. Cubierta a cuatro aguas. Se encuentra en buen estado de conservación.

Entorno
No se delimita

Protección
Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco. Cualquier actuación sobre estos edificios deberá contar con previa autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral de Álava. Será vinculante

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
ERIKA LETAMENDI HURTADO	Alkatea / Alcaldesa	15/05/2026 12:20