PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS Y DE REDACCIÓN DE PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LA OBRA CORRESPONDIENTE A LA RECUPERACIÓN DE LA TORRE MARTIARTU Y SU ENTORNO

INDICE

1.- OBJETO.

2.- DESCRIPCIÓN HISTORICO-ARTÍSTICA Y CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE.

3.- ANTECEDENTES.

- 3.1.- Normativa de aplicación.
- 3.2.- Actuaciones realizadas sobre el conjunto hasta la fecha.
- 3.3.- Conclusiones.
- 3.3.- Valoración patrimonial y criterios de intervención sobre la Torre Martiartu y su entorno.

4.- TRABAJOS A REALIZAR.

- 4.1.- Estudios previos.
- 4.2.- Proyecto técnico.

5.- REQUISITOS DE LOS LEVANTAMIENTOS PREVISTOS EN EL ENTORNO.

- 5.1.- Metodología BIM.
- 5.2.- Objetivo.
- 5.3.- Alcance de los trabajos.

6.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL ANTEPROYECTO.

- 6.1.- Memoria
- 6.2.- Planos.
- 6.3.- Presupuesto.

7.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN.

- 7.1- Trabajos previos.
- 7.2- Proyecto de ejecución –bases-.

8.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

9.- PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.

10.- EQUIPO MULTIDISCIPLINAR Y MEDIOS.

11.- LA PERSONA ADJUDICATARIA.

12.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

13.- RELACIONES ENTRE PERSONA ADJUDICATARIA Y ADMINISTRACIÓN.

14.- INFORMACIÓN ADICIONAL FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS Y DE REDACCIÓN DE PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LA OBRA CORRESPONDIENTE A LA RECUPERACIÓN DE LA TORRE MARTIARTU Y SU ENTORNO

1. OBJETO

La presente corporación municipal tiene por prioridad la recuperación del entorno de la Torre Martiartu incluida la ermita de San Antonio y el probaleku, con la finalidad de reutilizar el patrimonio, que en el caso de la Torre de Martiartu se encuentra actualmente sin uso alguno.

Se pretende, por tanto, dotar de uso a una edificación vacía a la par que se pretende su rehabilitación, puesta en valor, promoción y difusión.

La pretensión perseguida responde a la ejecución de estudios previos documentales para completar y/o actualizar los trabajos realizados hasta la fecha, y para continuar después, en el caso de la Torre, con la ejecución de las obras de consolidación de estructura y conformación de forjados y cubierta para poder acomodarlo a nuevos usos.

Para poder llevar a cabo las actuaciones referidas necesariamente debe procederse a la contratación de un equipo multidisciplinar para la redacción de los estudios previos y proyectos técnicos que se concretarán en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

2. DESCRIPCIÓN HISTORICO-ARTÍSTICA Y CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE

La Torre Martiartu se encuentra ubicado en el barrio de Goierri -Martiartu nº42 de Erandio.

Se adjuntan a continuación imágenes del entorno además de un plano de emplazamiento:



Torre Martiartu



Ermita San Antonio

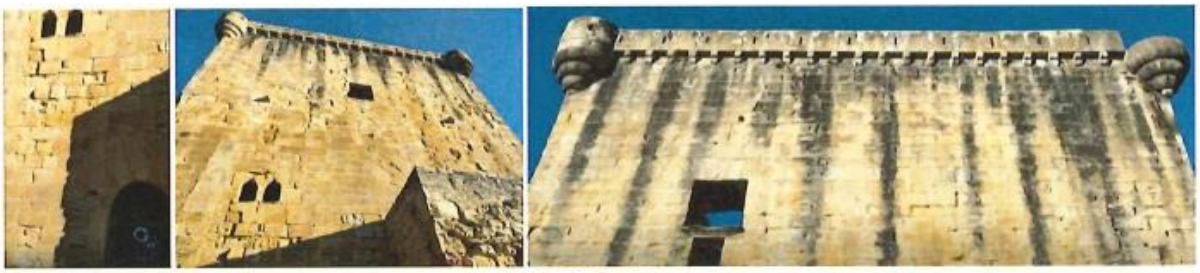
Probaleku



Y se halla inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, al contar con una declaración individual de protección establecida por el Decreto 313/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Martiartu y fija su régimen de protección.

En el Anexo I del citado decreto se describe a la Torre Martiartu de la siguiente manera:

> *"Edificio de carácter defensivo ubicado en la parte inferior de la ladera del monte Umbe,dominando la vega del Udondo, en el término municipal de Erandio (Bizkaia).*
>
> *Torre del siglo XVI al exterior, que oculta restos de la primitiva estructura medieval, de finales del siglo XIV o principios del siglo XV. Cubo de silleria arenisca cuyo grosor de muros disminuye con la altura. Su interior está vacío, aunque en él se pueden observar restos de la construccion medieval, asi como las huellas de los diferentes pisos en que se dividia la torre. En el e, asi como las huellas de los diferentes pisos en que se dividia la torre. En el exterior, los muros se desarrollan perimetralmente conformando cuatro lienzos con sus respectivas fachadas, asentadas sobre un basamento que se marca al exterior por un escalonamiento visible en las fachadas Sur y Oeste, para salvar el desnivel del terreno sobre el que se asienta. En la fachada Sur se localizan dos accesos: en un primer nivel, el acceso a la planta inferior, bajo arco apuntado de gran dovelaje con su luz cegada por ladrillo y cemento, al cual se llega a traves de patín. Aunque la torre es muy cerrada se observan algunos huecos, como saeteras, vanos geminados con arcos conopiales y ventanas adinteladas (éstas en el tercer nivel). Torre que cuenta con tres plantas y en las dos ultimas presenta varias hiladas de canes y ménsulas. Torre Martiartu está rematada con crestería formada por una doble hilada de ménsulas que sustentan balaustrada horodada por aberturas alternativas, simulando almenado. En los angulos superiores de la torre se observan cilindros apeados en repisas semicirculares decrecientes."*

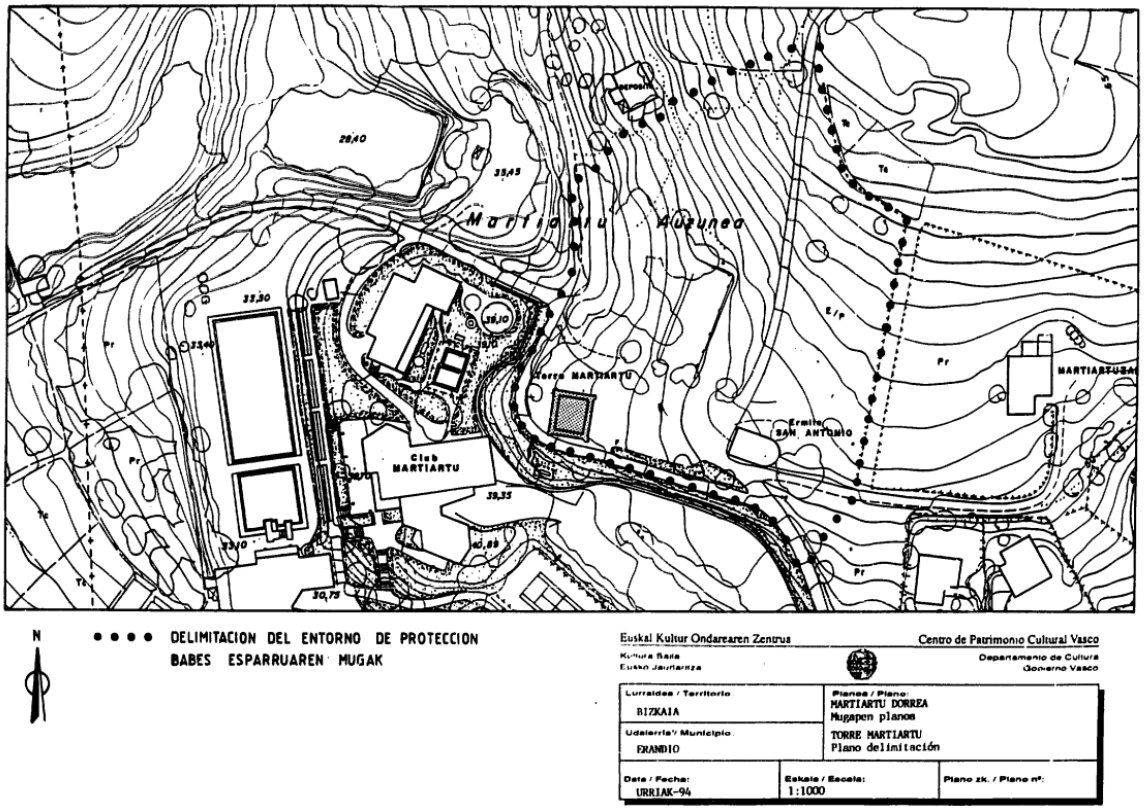


Fachada Principal orientada al sur — Fachada este



Fachada sur — Fachada norte — Fachada oeste kakaleku — Fachada este

Y se define a continuación el ámbito de la declaración.



El libro de Monografías de Pueblos de Bizkaia de Erandio, Juan Manuel González Cembellín realiza un análisis de la evolución histórica de la Torre Martiartu, que se describe a continuación:

"La torre que ahora nos ocupa fue edificada, según Lope García de Salazar, por Martín Ortiz de Martiartu, quien debió de hacerlo a finales del siglo XIV, o, a lo sumo, en los primeros años de la centuria siguiente.

Este dato, aunque importante, es prácticamente el único que poseemos sobre la primitiva construcción. No sabemos si la torre se vio afectada por la orden de Felipe IV de derribar la parte superior de algunas de las casas fuertes vizcaínas, pero, en cualquier caso, hacia 1472 fue quemada y "derrocada" con la de Guecho, por los partidarios de Isabel la Católica, enfrentados a los sostenedores del monarca legítimo, Enrique IV, entre los que estaban los Martiartu. En 1488 Diego Pérez de Martiartu solicitó a los Reyes Católicos "rremedio con justicia de manera que las dichas Torres le fuesen fechas o le fuesen pagadas por los s (destruido) tres myll ducados de su valor", la corona delegó la toma de decisión en el corregidor López Rodríguez de Logroño, pero no tenemos datos sobre su veredicto. Sin embargo, la actual obra de Martiartu parece datar de los primeros años del siglo XVI, por lo que nos inclinamos a pensar que el linaje de Erandio no logró que los reyes apoyasen su reclamación respecto a la reconstrucción de sus destruidas fortalezas, teniéndose que conformar, a lo sumo, con la indemnización.

De cualquier manera, la torre Martiartu estaba, en el momento de su nuevo alzado, totalmente arruinada, manteniéndose en pie, tan solo una mínima parte de sus muros exteriores: la correspondiente a las dos primeras alturas de la fachada Sur (la principal) y la mitad de las caras Este y Oeste. Fue necesaria, pues una profunda actuación de la que es fruto la actual imagen del edificio. La obra consistió en el levantamiento de un voluminoso cubo de sillería que envolvió, integrándolos en sus muros, a los restos de la primitiva casa fuerte.

La reforma debió tener lugar, como hemos dicho a principios del siglo XVI. Si bien es cierto que algunos de sus elementos formales parecen propios de un gótico final, como los vanos conopiales o el acceso apuntado, hemos de tener en cuenta que este estilo se prolongó entre nosotros, hasta bien entrada aquella centuria. Como ejemplos comparativos, pensemos en los conopios de las torres de Zamudio. La puente Sopuerta o la Puente de Sodupe, los palacios te Largacha, el Portón o Ubilla, los templos de San Salvador de Fruniz y San Martín de Arrieta, o el convento anexo a San Agustín de Echevarría, todos ellos edificios del siglo XVI; en cuanto al arco te ingreso, la propia amplitud de su dovelaje muestra que es una obra tardía.

Junto a estas formas retardatarias, otros son ya plenamente renacentistas: el arco elíptico de la entrada al piso bajo, las bóvedas en medio punto de varios de los cañones que perforan los muros los vanos en arco adintelado y con alféizar moldurado de la última planta, la misma crestería, que responde a un modelo en el que prima lo estético sobre lo funcional etc... Por todo ello suponemos la reconstrucción de la torre Martiartu dentro del primer cuarto del XVI.

Esta renovación prácticamente integral del edificio no supuso, sin embargo, una ruptura con la tradición arquitectónica castrense de la época medieval: volumen paraleleipédico, gruesos muros, escasos huecos, acceso sobre patín, presencia de almenas y gritones etc. Da la impresión de que los Martiartu, pese a la nueva situación, seguían apegados a unas formas de vida ya pasadas, que tuvieron en la torre su más significativo símbolo, y de que a través de la realzada casa fuerte pretendía mantener su amenazadora presencia en la zona que, pese a teóricos cambios institucionales, seguía estando bajo su dominio. La nueva torre no es sino el symbol d la perpetuación de su poder.

Pero al vincularse Martiartu a mayorazgo de superior importancia del edificio fue perdiendo este sentido para sus propietarios, cada vez más alejados, incluso geográficamente de él En consecuencia, acabó siendo convertida en un centro de producción agropecuaria, en un caserío. Su adecuación a esta función conllevó la radical transformación de su interior, así como la tosca apertura de algunos inadecuados vanos en su fachada principal y la sustitución de su primitivo tejado que debió de ser a cuatro aguas por uno a dos vertientes embutidos entre los muros perimetrales.

Finalmente, la adquisición, a finales de los años cuarenta, del edificio y la vecina ermita por el ayuntamiento de Bilbao supuso su adecuada restauración externa -se cerraron los huecos modernos, se reparó la crestería, etc.-, a la vez que se procedía a su vaciado inter no.

Sin embargo, desde la realización de estas obras, en 1954, la casa fuerte de Martiartu apenas ha recibido cuidado alguno, y hoy se muestra, en un lastimoso estado de abandono -y de parcial deterioro- especialmente lamentable en un edificio de su calidad."

En el mismo libro, Juan Manuel González Cembellín, dadas las grandes diferencias existentes entre la torre medieval y la renacentista, las describe de manera separada:

"La torre medieval

Se conservan de ella los muros equivalentes a las dos primeras plantas de la fachada Sur y de la mitad de las orientadas a Este y Oeste. Por su disposición, el cubo original debió de alzarse sobre una planta muy semejante a la del actual, aunque con unas paredes más delgadas de aproximadamente un metro.

Se apareja a base de sillarejo de tamaño irregular en arenisca, un tipo de fábrica muy frecuente en la arquitectura popular gótica (caseríos, ermitas), pero que también se puede ver en algunos elementos relativamente cultos, cómo son las murallas de Orduña o Lekeitio, o la más cercana a torre de Zamudio, en su planta baja.

La distribución de sus huecos es diferente a la que hoy podemos ver como consecuencia de la reconstrucción del XVI; algunas de sus ventanas y saeteras, cuyo arranque se aprecia desde el interior del solar no asoman al exterior, sino que son tapiadas con el envoltorio renacentista. Si atraviesan el grosor total de la pared los cañones de los dos accesos y el correspondiente a un vano conopial geminado dotado de asientos, todos ellos en bóveda rebajada, aunque en diferentes grados; que quedan ciegos, sin embargo, una pequeña ventana apuntada, abierta, como los tres huecos anteriores, a la fachada principal, y un total de seis aspilleras de diversos tamaños en las cercas laterales.

La torre Renacentista

La obra del XVI recubrió lo que quedaba de la torre gótica mediante un antemuro de algo más de 1,5 m. -que sirvió para taponar una serie de ventanas como hemos visto-, mientras que el resto del perímetro del edificio era alzado íntegramente de nueva fábrica. En consecuencia, La casa fuerte se presenta como una construcción paralelepipédica (14x14x18 m. aproximadamente).

Sus muros, apeados sobre un basamento que viene marcado al exterior por un grave escalonamiento de su parte inferior, presentan una anchura de unos 2,40 m. -incluyendo el material gótico-para perder un metro al alcanzar la tercera planta. Se aparejan totalmente en sillería arenisca de buen acabado. El edificio presenta una homogénea imagen de solidez y compactibilidad muy adecuado a su función.

La planta baja, cuadra o almacén, es prácticamente ciego. Dos saeteras, que nunca han tenido función bélica alguna, ilumina la estancia desde las caras Este y Oeste, mientras que hacia el Sur se abre un acceso: un arco elíptico de amplio despiece, cuyo cañón rebajado determina en otro arco idéntico que sirve de enlace con el primitivo pasillo gótico.

Un segundo nivel acoge ya un mayor número de huecos: un vano conopial al Este y un matacán de servicio al Oeste, ambos con bóveda en medio punto, se complementan en la fachada principal con una ventana geminada, también conopios y dotada de asientos al interior -trabajados en un muro gótico- y el ingreso principal de la construcción, un arco apuntado de grandes dovelas -hoy tapiado-, que sustituye a otro que existiera ya en el primitivo cubo. Se llega a él a través de un patín o escalera exterior de 18 desgastados gradas, levantado en un material mucho más modesto que el de las paredes de la torre, quizás reaprovechando del anterior patín o de las ruinas del edificio medieval.

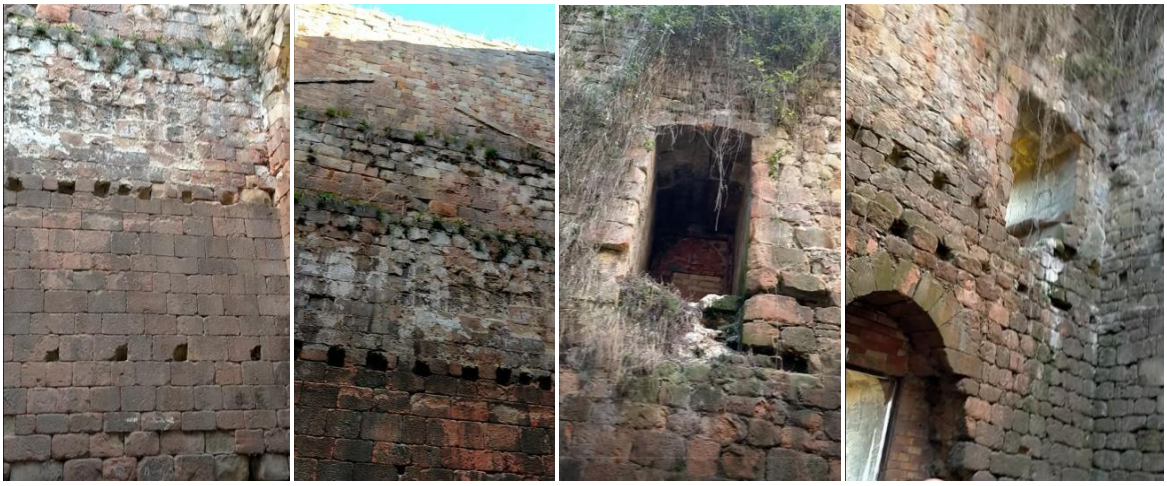
Completan esta altura dos elevadas aspilleras con funciones de iluminación.

El tercer piso, como es habitual, debió de ser el más residencial, a juzgar por el tamaño y factura de sus vanos, que son, sin embargo, muy escasos: sendas ventanas en arco adintelado, con alféizar moldurado al exterior y cañón escarzano y asientos al interior hacia el sur y el este, y un hueco semejante, pero de más reducidas dimensiones, al oeste.

En torno a estas dos últimas plantas presentan las fachadas varias hiladas de canes o ménsulas, idénticas a las que en otras construcciones castrense servían de base a los cadalsos de madera, estructuras defensivas montadas en los momentos de peligro. Sin embargo, en Martiartu su finalidad debe ser decorativa, tendente a aumentar su semejanza con los verdaderos casos fuertes bajo medievales.

Los muros perimetrales del edificio aparecen rematados por un nuevo friso de dobles ménsulas que sustentan una balaustrada cuyas piezas muestran alternativamente una ranura que hace las veces de almena. En los ángulos presentan unos cubos apeados sobre cuatro repisas semicirculares decrecientes: en uno de ellos se puede ver el más destacable- prácticamente el único- elemento ornamental de la torre: una gárgola en forma de animal de difícil interpretación (¿león?).

Sobre esta crestería, o quizás directamente sobre las paredes como sucede hoy en Zamudio se situaba un tejado a cuatro vertientes que fue posteriormente sustituido por uno de dos aguas y alzado a la altura del tercer piso -cuyas ventanas hacían las veces de gárgolas-, hoy también desaparecido. Internamente la torre se ordenaba a base de pisos de tablazón apoyados en vigas horizontales, sustentadas sobre escalonamiento de los muros o empotrados directamente en ellos- en los que se pueden ver los mechinales u orificios dispuestos a tal fin- y reforzados mediante postes verticales apeados sobre peanas de piedra- aún se aprecian, en los ángulos Noroeste y Noreste, dos pétreos bloques que debieron de servir de base a sendos pilares. Toda esta estructura fue primero modificada por los inquilinos de la casa, que añadieron nuevas plantas intermedias (perfectamente detectables por los múltiples agujeros que su instalación dejó en las paredes), para finalmente, y con motivo de la restauración de los años 50, ser totalmente suprimida, al igual que el tejado, quedando el interior de la torre reducido a un irregular solar, que hoy parece haber proporcionado una nueva y triste función a Martiartu: la de escombrera y basurero."







3. ANTECEDENTES.

3.1. Normativa de aplicación.

La normativa de carácter general será la descrita en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Así como el Decreto 313/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Monumento a la Torre Martiartu y a su entorno.

Y por último, y de manera específica lo descrito en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Erandio y Guía de Arquitectura de Erandio.

Decreto 313/1995, de 20 de junio:

El Anexo III del Decreto 313/1995 de 20 de junio, resulta ser el régimen de protección aplicable de la Torre Martiartu, siendo el Capítulo IV del mismo, el capítulo donde se establece el régimen particular del bien.

"Art. 10. – Intervenciones constructivas autorizadas.

Las intervenciones constructivas que se autoricen irán encaminadas a la conservación y puesta en valor de las cualidades arquitectónicas del Bien, y además:

a) Posibilitarán usos adecuados a los valores citados

b) Respetarán los elementos tipológicos formales y estructurales Art. 11. – Usos autorizados

Para el Bien Calificado se permitirán los usos de carácter dotacional, tanto público como privado.

En el ámbito de la delimitación, quedan prohibidos usos o actividades que contravengan la puesta en valor del Bien Calificado.

Art. 12. – Descripción de los elementos tipológicos formales y estructurales.

A los efectos del presente Régimen de Protección y de lo establecido en el artículo 10, se considerarán elementos tipológicos, formales y estructurales los siguientes:

A.- Tipológicos:

A.1. Organización estructural básica.

A.2. Alineaciones exteriores básicas: volumetría general.

A.3. Organización espacial interna y externa.

B. – Formales:

B.1. Puertas, saeteras y ventanas.

B.2. Configuración externa: muros y resto de elementos

B.3. Patín de entrada.

B.4. Cubierta (desaparecida en la actualidad).

C. Estructurales:

C.1. Muros de sillería

C.2. Estructura de pies derechos y vigas de madera

C.3. Solivería, forjados y cubiertas

Para el presente Bien Calificado, queda prohibida la alteración de los elementos anteriormente mencionados, debiendo ser respetados en todo momento, así como de aquellos otros elementos, formales o decorativos constituyentes del inmueble, que no hayan sido expresamente citados que conformen las características estéticas y compositivas del mismo.

Art. 13. – Obras de restauración.

Se autorizan obras para la restauración del aspecto y el restablecimiento en su estado original de los siguientes elementos:

1. *Restauración de las fachadas de sillería*
2. *Restauración del patín de entrada*
3. *Restauración de almenas y remates*
4. *Restauración del número de forjados primitivos*

Art. 14. – Obras de consolidación

Se autorizan obras de consolidación con sustitución de las partes no recuperables, sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos:

1. *Estructura, con reposición de material de similares características al original.*
2. *Cimentación, permitiéndose su refuerzo y drenaje.*
3. *Cubierta, con material de cobertura como el original.*

Art. 15. – Obras de conservación y ornato.

Se permitirán obras de conservación y ornato en los términos establecidos en el Apartado III-2-c) del Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Art. 16. – Eliminación de añadidos degradantes.

Se autoriza la eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista o contraste negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción de su unidad edificatoria o de su entorno.

Art. 17. – Instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias.

Se autoriza la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete el articulado presente.

Art. 18. – Intervenciones Urbanizadoras de Rehabilitación en el Área delimitada.

Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en el Área delimitada consistirán en obras de conservación, restauración, adecuación, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

En particular, se deberá realizar un proyecto conjunto de urbanización para el entorno del Bien que incluya la Ermita de San Antonio, que trate adecuadamente la pavimentación del ámbito, así como los elementos de mobiliario urbano e infraestructuras de urbanización necesarias para la puesta en valor del Bien Calificado.

Art. 19. – Intervenciones permitidas en los inmuebles anejos al Bien y afectos al presente Régimen de Protección.

La ermita de San Antonio, incluida dentro de la delimitación deberá mantenerse en condiciones acordes al entorno y contribuir a la puesta en valor del Bien Calificado, por lo que se permitirán aquellas obras, tanto de restauración como de consolidación, que se encaminen a este fin."

N.N.S.S.

Según las N.N.S.S. el Castillo, Casa-Torre de Martiartu (69) cuenta con protección Arqueológica. Y la Ermita de Santa Maria (San Antonio) (68) también.

La primera de ellas la describe como una Torre fortaleza de base cuadrada con muros de carga de sillería con cuatro almenas en sus esquinas. Añade que es de lamentar su estado de abandono, con un estado de conservación malo. E indica además que se encuentra deshabitada y sin uso, situación que en la actualidad se mantiene. Respecto de los datos constructivos

destacan los muros de carga de sillería. Con el grado de protección arriba referido la edificación debe conservarse en su totalidad para destinarse a un fin idéntico al que tuvo en su día o bien a un fin, compatible con la conservación integral del Edificio. Se establece, además, la necesidad de realizar informes arqueológicos que valoren también el interés del subsuelo. Y deberán respetar la Ordenanza relativa a edificio y ambientes catalogados descrita en el apartado 2.2.4. de las N.N.S.S.

La segunda, la ermita, consta de buen estado de conservación con muros de carga de mampostería y sillería en esquinas y puerta y ventanas, y pórtico de madera y cubierta de madera y teja. Y el uso principal es el religioso.

Guía de arquitectura de Erandio

Esta guía realiza una descripción de la torre cuyas características ya se indican en otros documentos por lo que serán descritos más adelante.

3.2. Actuaciones realizadas sobre el conjunto hasta la fecha.

En el año 2002 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Erandio y el Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la UPV /EHU dirigido entonces por D. Agustin Azkarate con el objeto de proceder a realizar la Investigación Arqueológica e Histórica de la Torre Martiartu; dichos trabajos incluían la elaboración de la documentación bibliográfica y de archivo, la lectura estratigráfica y excavación arqueológica.

De igual manera en el año 2002 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Erandio y el Departamento de Ingenieria Minera, Metalúrgica y C. de los materiales de la UPV/EHU dirigido por D. Jose Manuel Valle, al objeto de realizar la documentación Fotogramétrica complementaria del trabajo anterior.

Como continuación de los citados trabajos y al objeto de proceder a la rehabilitación de la Torre y el entorno para la puesta en valor se firmó nuevo convenio en el año 2004 entre el Ayuntamiento de Erandio y el Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la UPV /EHU dirigido por D. Agustin Azkarate junto con el arquitecto D. Ander de la Fuente con el objeto de elaborar una Propuesta de actuación para la creación de un Centro de Interpretación sobre linajes y bandos de la Torre Martiartu y su entorno.

Por último, y a través de un convenio entre el Ayuntamiento de Erandio y el Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la UPV /EHU en el año 2006, con el objeto de la realización de una segunda fase del Proyecto de Centro de Interpretación de la Torre Martiartu y su entorno, donde debía definirse la Dirección científica y coordinación general del proyecto, anteproyecto arquitectónico, el desarrollo de guiones y contenidos, la Imagen corporativa de la Fundación Martiartu y desarrollo de la marca y asesoramiento en la creación de la figura de gestor del Centro de interpretación.

Los trabajos ejecutados son los que se indican a continuación:

i. Estudio Arqueológico de la Torre de Martiartu y la ermita de San Antonio.
ii. Documentación Fotogramétrica complementaria del trabajo anterior.
iii. Propuesta de actuación y uso.
iv. Centro de Interpretación sobre linajes y bandos de la Torre Martiartu y su entorno (Museo).

3.3. Conclusiones.

A la vista del detalle del trabajo realizado hasta la fecha toca valorar, cuáles son los documentos que son válidos en el momento actual, en base a una visión actualizada. Por ello:

i. Parece evidente que la torre Martiartu necesita ser rehabilitada para evitar la pérdida del patrimonio.
En el caso del entorno, la ermita se encuentra en un estado mejor, y el entorno necesita un tratamiento superficial sin que con ello pierda el carácter que hasta la fecha tiene el entorno.

ii. Para valorar el grado de intervención o el alcance de la actuación es necesario realizar el Estudio Arqueológico de la Torre de Martiartu y la ermita de San Antonio.

No obstante, dicho documento ya fue realizado y su contenido sigue vigente en la actualidad. Si bien parece necesario actualizar el estado actual de la edificación con respecto a la época en la que se realizó dicho documento, para recoger los cambios que se han producido en el estado de la edificación.

Además, parece más que necesario realizar un levantamiento de la Torre y de la ermita e incluso del entorno delimitado por la Declaración para tener datos actualizados y más completos que los de entonces haciendo uso de programas más actualizados (BIM).

Este trabajo previo servirá para posteriormente avanzar en el desarrollo puntual de los ámbitos concretos como puede ser el caso de la Torre Martiartu, pero sin que por ello deba descontextualizarse del entono.

iii. La segunda cuestión que debe definirse es sin duda alguna el uso del bien previsto. En este caso ya en su día se realizó un documento especifico que analizaba primero los posibles usos a implantar y una vez fijado el uso, se concretó el desarrollo de un centro de Interpretación sobre linajes y bandos de la Torre Martiartu y su entorno (Museo).

En la actualidad y visto el tiempo trascurrido parece adecuado actualizar la parte analítica referida al estudio de los posibles usos a implantar en el entorno declarado a fin de incluir otros más acordes a la actualidad.

Cabe señalar que actualmente existe una visión distinta del medio rural que merece ser tenida en cuenta y existen, además, nuevos usos que seguramente no fueron valorados en su día.

iv. A partir de dicho estudio de usos, se daría paso a la redacción del proyecto técnico correspondiente, así como cualquier otro documento requerido por el departamento de Cultura de la D.F.B.

3.4. Valoración patrimonial y criterios de intervención sobre la Torre Martiartu y su entorno.

En consecuencia, se solicitó valoración patrimonial y criterios de intervención de la Torre Martiartu a la D.F.B. que se resumen a continuación al objeto de que fueran incluidos en el proceso de licitación:

Criterios de intervención.

"Este Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral, una vez realizada la visita al inmueble, entiende que los valores culturales y patrimoniales del edificio son, principalmente, los correspondientes a las dos primeras fases históricas, pertenecientes a la torre gótica de finales del siglo XIV y a la torre renacentista, de comienzos del siglo XVI.

De esta manera, se entiende que cualquier intervención que se realice en el edificio debe tener un claro objetivo, que es, ante todo, poner de relieve su carácter y ha de estar dirigida a la puesta en valor de las dos fases. En consecuencia, se han de tener en cuenta los siguientes criterios constructivos:

1.- De forma previa a cualquier intervención que pueda preverse en la torre, además de cumplir con lo ya señalado en el informe de este Servicio de Patrimonio Cultural de fecha 9 de noviembre de 2021 referente al patrimonio arqueológico, habrá de procederse a un minucioso levantamiento gráfico (preferentemente por medio de un escaneado con registro 3D) que incluya un análisis estratigráfico de los alzados de los muros perimetrales de la Torre y que deberá ser aportado a este Servicio de Patrimonio Cultural.

2.- En línea con lo señalado en el artículo 10 del Régimen de Protección se posibilitarán usos adecuados a los valores patrimoniales de la torre, siendo permisible el uso dotacional público tal y como se señala en el artículo 11 del régimen.

3.- En línea con lo señalado por el artículo 13 se considera necesaria la conservación de los elementos tipológicos, formales y estructurales, entre los que se encuentran los siguientes:

- *Alineaciones exteriores básicas: volumetría general*
- *Puertas, saeteras y ventanas*
- *Configuración externa: muros y resto de elementos*
- *Patín de entrada*
- *Muros de sillería*

4.- Además de la conservación de los elementos señalados en el punto anterior, en la misma línea que señala el artículo 14, se consideran permisibles las obras de consolidación de los muros, así como el refuerzo de la cimentación.

5.- Al no conservarse ningún elemento de la estructura interior, con el fin de permitir un nuevo uso en la torre, se considera admisible la construcción de una nueva estructura de madera, exenta, liviana y completamente reversible. Su ejecución no deberá suponer ningún menoscabo de los valores patrimoniales descritos de la torre, siendo necesario que sus elementos, postes, vigas y forjados no estén en contacto, en ningún caso, con los muros perimetrales.

En línea con lo señalado por el artículo 13 del régimen de protección, entendemos que la nueva estructura, pese a que no se vaya a apoyar en los muros, debería recuperar el número de forjados primitivo, planta baja más dos, debiendo estar ubicados preferiblemente a la altura de los forjados históricos que se deduzcan del levantamiento gráfico que ha de realizarse. Se valoraría favorablemente la opción de acceder a la planta primera desde el patín, sin necesidad de ocupar el espacio interior con un nuevo tramo de escalera.

6.- Desde este Servicio de Patrimonio Cultural entendemos que sería interesante mantener el perfil actual de la torre, sin una cubierta que se eleve sobre la coronación de los muros, conservando así, la imagen exterior de la torre que permanece desde la construcción de la cubierta a dos aguas.

La nueva estructura podría permitir el acceso a una cubierta aterrazada, oculta tras el antepecho existente entre los garitones. Se valoraría favorablemente que dicha cubierta o plataforma, al igual que las plantas

intermedias, no ocuparan toda la superficie de la planta o que fuera en parte transparente, permitiendo desde el punto más alto de la torre la visión total del espacio interior.

7.- En línea con lo señalado en el artículo 17 del Régimen de Protección, en caso de que por motivos de accesibilidad sea necesaria la instalación de un elevador interior, se considera admisible siempre que no afecte a los muros y no sobresalga de la altura de coronación de los muros de la torre.

8.- La intervención que se prevea habrá de quedar plasmada en el correspondiente proyecto, redactado por arquitecto y visado por el COAVN."

4. TRABAJOS A REALIZAR

Los trabajos previstos se desglosan en las siguientes fases: la referida a los estudios previos, y la referida a la redacción del proyecto técnico.

Y la descripción detallada de los mismos se indica a continuación:

4.1. Estudios previos.

Se debe hacer una comprobación del estado de la torre para actualizar el estudio arqueológico existente por si se hubiera producido alguna perdida de algún elemento significativo como consecuencia del paso del tiempo.

Además, el trabajo se completa con un levantamiento BIM de toda la zona declarada. Documento que servirá a posteriori para poder representar y explicar la evolución de la torre a lo largo del tiempo. Las características específicas de estos trabajos serán definidos en apartado específico.

Por último, se realizará el estudio de usos-actividad "actualizado" que tendrá incorporada la perspectiva de género con carácter general además de la cuestión lingüística, y otras visiones ligadas a la accesibilidad universal.

En este caso concreto, cuyo objeto es la definición de un uso que avale la reutilización de todo este entorno y principalmente la torre, debe contar con un proceso de participación ciudadana que deberá desarrollarse a través de reuniones dinamizadas, foros de comunicación, página web objeto, etc.

Las conclusiones que deriven de este proceso servirán a su vez para completar los trabajos realizados por el equipo redactor. En cualquier caso, deberán definirse los usos concretos no solo de la torre, sino del conjunto monumental compuesto por la ermita y el probaleku, teniendo en cuenta las características y el estado del conjunto. Además, deberá definirse la viabilidad financiera, social y operativa.

Se trata de desarrollar un proyecto que se pueda gestionar de forma autónoma, abarcando la parte del mantenimiento del edificio, del uso y de la gestión. El conjunto podrá albergar uno o varios usos al mismo tiempo, así como una gestión directa e indirecta, incluso la convivencia de ambas.

Para ello se desarrollará un Plan director de uso y gestión de la Torre y contará con dos fases

- FASE-1: <u>Anteproyecto de ideas de uso y gestión del conjunto.</u> (Documento 1) Será imprescindible el basarse en un proceso de participación ciudadana, para lo cual, se presentará la metodología para dicho proceso que garantice tanto la participación de los diferentes agentes, como la participación individual. Los contenidos mínimos de este documento serán los siguientes:
  a) Desarrollo de la idea básica de uso/actividad;
  b) Conclusiones del proceso de participación ciudadana;
  c) Definición de una o varias propuestas de uso.
  d) Viabilidad técnica y económica de las diferentes propuestas.

  Como conclusión de esta primera fase, se procederá a la entrega del Documento y a la validación por parte de una comisión de seguimiento (comisión de seguimiento que se definiría previamente). Dicha comisión de seguimiento decidirá si da por buenas las conclusiones del Documento A o, por el contrario, solicita al licitador un nuevo enfoque.

- FASE-2<u>: Estudio de viabilidad de las actividades previstas, y definición del modelo de gestión</u> (Documento 2) Se definirá el programa de usos, cuantificando las superficies necesarias, adecuación a los espacios, etc. Así mismo, se profundizará en el análisis de competencia y demanda, el escenario de coyuntura social y económica (según el tipo de uso/actividad), la definición de un modelo económico financiero (con estimación de ingresos y costes), así como la definición del modelo de gestión.

Los documentos 1 y 2, conformarán el Plan director de uso y gestión de la Torre Martiartu y de su entorno.

4.2. Proyecto técnico.

Una vez quede definido el uso o actividad a implantar, se realizará un proyecto único para todo el entorno declarado que describa las actuaciones a realizar en cada inmueble y entorno, y se establecerán las distintas fases del proyecto en función del alcance y envergadura del proyecto.

En cualquier caso, en la primera actuación, se incluirá en todo caso la rehabilitación de la Torre Martiartu. Para ello se realizará:

- FASE 1: Anteproyecto que defina tanto los usos, configuración y ordenación del entorno y de las edificaciones y se estudiara a su vez, si las actuaciones deben desglosarse en fases y el coste aproximado de las mismas.

  Esta primera fase servirá para concretar el alcance del proyecto, así como el diseño concreto de la actuación pudiendo hacer participe de este proceso también a la ciudadanía con la exposición previa de dicho anteproyecto.

- FASE 2: Redacción del proyecto de ejecución de la intervención que desarrollará constructivamente la actuación prevista en el documento anterior.

5.- REQUISITOS DE LOS LEVANTAMIENTOS PREVISTOS EN EL ENTORNO,

5.1.- Metodología BIM.

Es una metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión integral del proyecto, cuyo uso se ha generalizado en los últimos años.

Y es precisamente el campo de la gestión y mantenimiento donde el sistema BIM tiene si cabe mayor utilidad.

5.2.- Objetivo.

El objetivo que se pretende perseguir con la implantación BIM en el contrato es suponga un salto cualitativo en la gestión integral, tanto documental como técnico de los activos de la propiedad, permitiendo centralizar la información en cada momento.

Por ello tiene dos fases de trabajo, uno y primero el previo que servirá para poder desarrollar el proyecto constructivo y un segundo, el posterior tras la ejecución de la reconstrucción y/o rehabilitación con el levantamiento final. En este caso concreto nos centraremos, únicamente en la fase primera.

5.3.- Alcance de los trabajos.

5.3.1.- Visita en Campo.

Durante el transcurso de los trabajos será necesario que el adjudicatario realice vistas a campo a fin de conocer las necesidades del lugar.

5.3.2.- Recopilación y análisis de la documentación existente.

Antes de modelizar activos, será necesaria una labor de recopilación y análisis de la documentación disponible. Al adjudicatario se le hará entrega de la documentación existente en el archivo.

5.3.3.- Escaner 3D.

Se realizará levantamiento por escáner ·D terrestre de la ermita, torre y probaleku, con toma de mediciones con precisión milimétrica y resolución de 1 punto/cm.

Se realizará el procesado, registro y limpieza de nube de puntos de color y georreferenciada.

Y se procederá a la entrega de una aplicación de visita virtual con imágenes panorámicas 360º y posibilidad de realizar mediciones in situ, anotaciones y añadir imágenes.

5.3.4.- Planimetrías.

Se realizará planimetría vectorizada de las construcciones. Plantas, alzados y secciones.

Y se procederá a definir de manera especial y concreta la sillería de piedras en la Torre.

5.3.5.- Modelado BIM.

El modelado 3D BIM de las dos edificaciones y probaleku, se realizará respetando los principales elementos arquitectónicos y estructurales de los mismos. Y dicho modelado con un nivel de detalle de LOD 200 con Autodesk Revit.

Además, se preparará el modelo para la integración de información 2D CAD en el modelo BIM así mismo como todo tipo de documentación gráfica y no grafica facilitada por el Ayuntamiento.

Se garantizará además la integración del modelo BIM con sistema GIS del Ayuntamiento.

5.3.6.- Nivel de desarrollo.

Se establece para todos los elementos representados en las distintas disciplinas o sistemas un nivel de desarrollo LOD 200.

El nivel de definición grafica de los elementos se representarán según tamaño, forma, y localización, cantidad y orientación. Una vez cumplidos estos términos, el detallado especifico de cada tipo de objeto será acordado entre el adjudicatario y la propiedad.

El nivel de información de los elementos incluirá los datos más relevantes de identificación, ubicación, tipología, medición y estado que faciliten el mantenimiento del objeto. El listado de atributos a poblar para cada objeto será acordado entre el adjudicatario y la propiedad.

5.3.7.- Disciplinas.

Los modelos a desarrollar por el adjudicatario deberán contener al menos las siguientes disciplinas:

Arquitectura

Estructura

Instalaciones

Urbanización

Y será previamente acordado con la Propiedad.

6.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL ANTEPROYECTO.

La documentación mínima que debe presentarse deberá incluir lo siguiente:

6.1.- Memoria.

- Memoria descriptiva de las obras, instalaciones y servicios.
  - Antecedentes.
  - Información Previa que incluya una descripción clara del estado actual del ámbito de actuación, indicando topografía, linderos, situación de la edificación y urbanización colindante y próxima, infraestructuras afectadas.
  - Descripción de la propuesta de ordenación y justificación de los criterios adoptados.
  - Metodología prevista para el desarrollo de los trabajos incluidos los aspectos técnicos de la ejecución de la obra.

- Memoria constructiva
  - Calidades y acabados.

6.2.- Planos.

A escala 1/200

- Plano de situación y emplazamiento.
- Planos acotados, de las plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la edificación y urbanización proyectada.
- Plano de propuesta de ordenación, de pavimentos y solados con indicación de pendientes, y cualquier otra cuestión que considere oportuno.
- Definición grafica a nivel de anteproyecto de sistemas y tipos constructivos, así como las afecciones a instalaciones.

- Perspectiva, dibujos, infografías, etc. u otras cuestiones de interés.

6.3.- Presupuesto.

Presupuesto aproximado de la obra, justificando el método de cálculo, especificando los gastos generales y el beneficio industrial, (IVA excluido).

Toda la documentación técnica debe ser presentada también en soporte digital (ficheros PDF) para su posible difusión.

7.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN.

El Proyecto de ejecución se ajustará a las especificaciones contenidas en este Pliego, al anteproyecto presentado y se incorporarán las modificaciones que el Ayuntamiento justifique como necesarias. No obstante, previa justificación, se podrán adoptar soluciones distintas que mejoren la funcionalidad u otras características de la obra o sus instalaciones.

7.1- Trabajos previos.

El adjudicatario efectuará la recopilación de antecedentes, recogida y comprobación de datos, incluyendo la realización de las siguientes actividades:

Cartografía y topografía:

El adjudicatario deberá realizar un levantamiento topográfico de la zona de las obras siguiendo los criterios municipales fijados previamente.

Compañías suministradoras:

El adjudicatario elaborará una relación que incluya todas las compañías suministradoras que puedan verse afectadas por los trabajos proyectados, con indicación de las condiciones de suministro, posibles restricciones y limitaciones futuras que pudieran afectar a la edificación y urbanización proyectada previa reunión o contacto con las mismas.

Servicios afectados:

El adjudicatario realizará una toma de datos exhaustivo de los servicios afectados. El proyecto deberá prever y valorar las correspondientes obras de desvió o reposición e incluir en su caso, puntos de nuevas acometidas, así como soterramiento de tendidos aéreos del entorno.

Patologías de la edificación:

El adjudicatario deberá realizar un estudio de patologías específico para el caso de la Torre Martiartu y en su caso, de la ermita.

7.2- Proyecto de ejecución –bases-.

El proyecto definirá de forma clara y precisa las obras a realizar e incluirá.

- Redacción del Proyecto de edificación y urbanización, ajustado a la normativa urbanística, general y sectorial vigente.
- Obtención de la información previa necesaria para la redacción del proyecto, incluyendo el contacto con las empresas y compañías suministradoras de servicios y la toma de datos de campo necesaria, así como la definición de los espacios de actuación derivados del estudio de propiedades del propio entorno.
- Redacción de los informes técnicos sobre los requerimientos que las administraciones sectoriales y compañías suministradoras de servicios puedan exigir, en su caso.
- Correcciones derivadas del trámite y elaboración y entrega del proyecto de ejecución definitivo.

Otros aspectos a tener en cuenta:

- Durante la elaboración del Proyecto técnico, el proyectista se mantendrá en contacto directo y permanente con los Servicios Técnicos correspondiente del ayuntamiento, recabando de éstos la aprobación de las soluciones básicas adoptadas, para evitar posibles malentendidos y de esta forma optimizar al máximo el trabajo.

- El Proyecto técnico formará un conjunto completo y terminado y estará redactado de modo que permita sin dificultad alguna la interpretación de su contenido, y finalizarlas de manera que su funcionamiento sea correcto y adecuado al fin que se pretende.
- En ningún caso podrán servir las instrucciones contenidas en este Pliego de prescripciones técnicas para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar el Proyecto de ejecución o vengan exigidas por las características específicas de la obra, o bien que, a juicio del Ayuntamiento, deban formar parte del Proyecto técnico.
- Además, el documento será desglosado en tres fases principales: torre Martiartu, ermita y urbanización del entorno.

Y con carácter general:

- El documento, deberá estar convenientemente visado por el Colegio Profesional correspondiente y constará como mínimo, de la documentación exigida en el art. 233 "Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración" de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.
- Contendrá de igual modo un apartado de justificación urbanística, con referencia expresa al instrumento de planeamiento aplicable y su cumplimento.

El proyecto deberá cumplir con las diferentes normativas y autorizaciones sectoriales, además de la urbanística, que incidan sobre la naturaleza de la obra que se trata y en particular:

- En caso de existir afecciones sectoriales, o afección a instalaciones de gestión ajena al Ayuntamiento, se solicitarán los correspondientes informes previos, y se mantendrán tantas reuniones como sea necesario (equipo redactor).
- Se tendrán en consideración aquellos aspectos del CTE relativos al diseño de la edificación y los espacios a urbanizar, debiéndose aplicar las disposiciones recogidas en los DB del CTE en lo que puedan afectar a las obras así como a la documentación a presentar.
- Deberá cumplirse la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco así como el Decreto 313/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Monumento a la Torre Martiartu y a su entorno.
- Deberá cumplirse la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco, para la Promoción de la Accesibilidad y los Anexos II y IV de las Normas técnicas aprobadas por Decreto 68/2000 de 11 de abril y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Deberá cumplirse la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Deberá cumplirse el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Deberá cumplirse el Decreto 112/2012 de 26 de junio por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Además, se incluirá un apartado específico con la justificación de los criterios de diseño adoptados tanto en el proyecto constructivo de la Torre como en la urbanización vinculada al mismo, para que las zonas de edificación y urbanización resulten más seguros desde la perspectiva de género y tengan incorporada también dicha perspectiva.
- De igual manera, se incorporará la perspectiva de la inclusividad y accesibilidad, con carácter general y más concretamente la accesibilidad cognitiva.
- Y se incorporaran también criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y medioambientales como los que se indican de referencia a continuación:
    - Estudio soleamiento, incidencia de vientos predominantes y contaminación acústica.
    - Minimizar el consumo de energía, material y agua.
    - Mejora de envolvente de edifico (mayor aislamiento, eliminación de puentes térmicos, carpinterías, protecciones solares exteriores, vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica).
    - Limitación de soluciones activas que demandan energía durante la vida del edificio (ventilación mecánica, iluminación, ofimática).

- implantación de energías renovables producidas en edificios o entornos cercanos frente a fuentes no renovables derivadas del petróleo.
- Criterios medioambientales en los materiales empleados y uso materiales cercanos al emplazamiento para evitar gastos de transporte.
- Reutilización y reciclaje de materiales.
- Incorporación de elementos ajardinados para amortiguar condiciones climáticas adversas.
- Jardinería de especies autóctonas, de mantenimiento mínimo.
- Sistemas de calefacción y ACS centralizados.
- Incorporación de sistemas térmicos de baja temperatura, y sistemas inteligentes de gestión para control de gasto energético.
- Edificio de consumo nulo
- Edificio de calificación Energética A.
- Implantación de servicios que fomenten el ahorro energético, gestión inteligente de recursos naturales y recuperación y reciclado de residuos, así como implantación de instalaciones de alta eficiencia.
- Cualquier otra, que habrán de hacerse constar expresamente razonando en qué consiste.

El Proyecto constará, fundamentalmente, de los siguientes apartados:

- Memoria y sus Anejos.
  - Memoria descriptiva incluyendo: los agentes intervinientes, la información previa, la descripción del proyecto y las prestaciones.
  - Memoria constructiva incluyendo: el sistema constructivo, los sistemas de acabados, los sistemas de acondicionamiento e instalaciones y equipamiento.
  - Cumplimiento del CTE, normas urbanísticas y otros reglamentos de obligado cumplimiento.
  - Anejo a la memoria incluyendo: el proceso constructivo, los servicios afectados, los desvíos previstos.
  - Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
  - Expropiaciones si las hubiere.
- Planos.
  - Plano de situación y emplazamiento.
  - Plano topográfico del estado actual.
  - Plano de afecciones sectoriales.
  - Planos estado actual, escala 1:100, de las plantas, alzados, secciones y servicios –instalaciones afectadas-.
  - Plano de propuesta u ordenación, escala 1:100, de las plantas, alzados, secciones y servicios-instalaciones afectados.
  - Planos de instalaciones y detalles.
  - Planos de estructura.
  - Planos que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- Pliego de Condiciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta 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.
- Mediciones y Presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones.
  El presupuesto del Plan de Control de Calidad desglosado se recogerá en capítulo independiente.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos.
- Plan de Control de Calidad.
- Cualquier otro documento requerido por la normativa vigente.

8.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Con la elaboración de los trabajos aquí descritos, deberán configurarse varias sesiones participativas:

- La primera de ellas, en la fase de estudios previos, con la elaboración Plan director de uso y gestión de la Torre, concretamente en la configuración de la fase primera referida al anteproyecto de uso y gestión del conjunto, donde dicha participación se centrará en la valoración y concreción de usos propuestos por entidades y asociaciones del municipio.
- La segunda una vez redactada el anteproyecto del proyecto técnico y previamente a la redacción del proyecto de ejecución, cuya participación se centrará en la valoración y concreción de necesidades según uso establecido.

En ambos casos deberá asistir el personal técnico de la empresa adjudicataria para hacer una exposición de los diferentes estudios realizados, así como para asistir al técnico/a municipal. Dicha presentación será contrastada con agentes, entidades y/o colectivos locales identificados, para que puedan realizar las aportaciones correspondientes.

Así mismo, en base al ejercicio de visión compartida que se realice, las personas participantes deberán realizar una propuesta de criterios y objetivos de actuación posibles de cara a la elaboración de los documentos arriba referidos, que serán valorados por los adjudicatarios primero, para que sean después definitivamente fijados y aprobados, por parte del Ayuntamiento.

Y el equipo redactor deberá realizar las actas derivadas de las reuniones del Proceso de Participación. Deberá prestar su asistencia en todos aquellos procesos informativos y/o de participación ciudadana que el Ayuntamiento de Erandio lleve a cabo.

9.- PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.

El equipo multidisciplinar deberá presentar una propuesta de cronograma coherente con su propuesta metodológica.

Los plazos estimados (orientativos) para las dos fases previstas son los siguientes:

Estudios previos. Se estima un plazo para la ejecución de los estudios previos total de TRES (3) MESES desglosado en:

Levantamiento BIM	DOS (2) MESES.
Actualización estudio arqueológico	DOS (2) MESES.
Estudio de usos-actividad	TRES (3) MESES.

Proyecto técnico. se estima un plazo para la ejecución del proyecto técnico total TRES (3) MESES Y DOS (2) SEMANAS desglosado en:

Anteproyecto	UN (1) MES.
Redacción de proyecto de ejecución	DOS (2) MESES Y DOS (2) SEMANAS.

10.- EQUIPO MULTIDISCIPLINAR Y MEDIOS.

La empresa adjudicataria definirá las personas que formen su equipo, describiendo su titulación, experiencia y cometidos debiendo contar como mínimo con un/a Arquitecto/a superior, un/a sociólogo/a y un/a economista, un arqueólogo y un arquitecto técnico, así como unos medios materiales adecuados para su correcta realización.

A tal efecto, facilitará una relación del personal técnico que vaya a intervenir en los trabajos, con indicación de las funciones específicas a desarrollar por cada uno de ellos y su historial profesional y designará al responsable del contrato, debiendo ser aceptado por el Ayuntamiento previamente al inicio de los trabajos. Cualquier modificación posterior deberá ser comunicada y aceptada por escrito.

Se facilitará la relación del personal que vaya a intervenir en los trabajos, con indicación de las funciones específicas de cada persona y de sus titulaciones, incluyendo una breve reseña del historial profesional del personal técnico. Se

aportará asimismo una relación de los medios técnicos y auxiliares más significativos con que contará la persona adjudicataria para la realización material de los trabajos.

11.-LA PERSONA ADJUDICATARIA.

La persona adjudicataria del contrato designará una persona de su equipo, que asumirá las funciones de responsable técnico de los trabajos encomendados. Esta persona será la interlocutora entre la persona adjudicataria y el personal técnico municipal encargado de ladirección de los trabajos. Será responsable directo de la ejecución de los trabajos en tiempo y forma, y su presencia será obligatoria en todas las reuniones a celebrar.

La persona adjudicataria designará, además, una persona de su organización con titulación adecuada que asumirá la dirección de los trabajos a contratar, siendo autor/a y redactor/a del mismo. Será quien coordine las distintas materias objeto de análisis que integran el mismo, pudiendo coincidir o no con la figura del Responsable técnico/a.

La persona adjudicataria realizará todos los trabajos contratados con rigor suficiente y aportará los medios personales y materiales adecuados para afrontar los trabajos contratados.

La persona adjudicataria tendrá libre acceso a toda la documentación disponible que sea necesaria para la realización de los trabajos.

Las peticiones de documentos o expedientes a los diferentes servicios municipales se canalizarán a través de la persona designada como Coordinador municipal.

La persona designada como directora de los trabajos tendrá el titulo adecuado: Arquitecto/a.

12.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La dirección, tutela y seguimiento de los trabajos por parte del Ayuntamiento se realizará a través del equipo municipal designado por el propio Ayuntamiento, y estará encabezado por una persona técnica municipal que asumirá las funciones de coordinación y dirección técnica, velará por el cumplimiento del presente pliego, expedirá las certificaciones que procedan, formulará la liquidación y resolverá las incidencias y/o controversias de carácter técnico que eventualmente pudieran surgir y/o suscitarse durante el desarrollo de los trabajos.

13.- RELACIONES ENTRE PERSONA ADJUDICATARIA Y ADMINISTRACIÓN.

Durante el desarrollo de los trabajos del Contrato todas las relaciones directas de la persona adjudicataria con el Ayuntamiento se desarrollarán a través de la persona designada como Coordinador municipal nombrada por el Consistorio.

Al iniciar los trabajos la persona adjudicataria presentará un programa detallado de su desarrollo que, una vez aprobada por el Coordinador municipal, servirá para realizar su seguimiento y control.

Y en cualquier momento, se podrá exigir la revisión del estado de los trabajos, a requerimiento del Coordinador municipal, el responsable técnico del consultor informará (por escrito si así se solicitase) sobre cualquier aspecto técnico o de gestión de los trabajos.

14.- INFORMACIÓN ADICIONAL FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO.

La documentación facilitada por el Ayuntamiento a disposición de los concursantes es la que se indica a continuación:

v. Estudio Arqueológico de la Torre de Martiartu y la ermita de San Antonio.

vi. Documentación Fotogramétrica complementaria del trabajo anterior.

vii. Propuesta de actuación y uso.

viii. Centro de Interpretación sobre linajes y bandos de la Torre Martiartu y su entorno (Museo).

Y la misma se encontrará en las dependencias municipales para análisis del mismo para lo que deberá solicitarse cita previa.