



AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
URBANISMO

**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS PARA LA
REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION,
PROYECTO DE EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN,
PROYECTO DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN
Y DIRECCION DE OBRA DEL CONJUNTO
EDIFICATORIO DEL POBLADO DE VILLAFLORES**



INDICE

1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

- 1.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES
- 1.2.- ENCUADRE LEGAL
- 1.3.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO
- 1.4.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO
- 1.5.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN
- 1.6.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

2. PROYECTO DE EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN

- 2.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES
- 2.2.- ENCUADRE LEGAL
- 2.3.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO
- 2.4.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN
- 2.5.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

3. PROYECTO DE EJECUCION DE LA RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- 3.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES
- 3.2.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO
- 3.3.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN

4. DIRECCION DE OBRA

5. FORMA DE PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

6. PLAZOS DE PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

- 5.1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 5.2. PROYECTO DE EJECUCION DE RESTAURACION / REHABILITACION

7. FORMA DE PAGO

8. EQUIPO REDACTOR

9. TIPO DE LICITACION



PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS PARA LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, PROYECTO DE EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN, PROYECTO DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DIRECCION DE OBRA DEL CONJUNTO EDIFICATORIO DEL POBLADO DE VILLAFLORES

1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

1.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES

El presente pliego de condiciones establece las distintas fases que deben ser tenidas en cuenta durante el proceso de redacción de los trabajos de redacción del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL POBLADO DE VILLAFLORES contemplado en el ámbito delimitado en el Acuerdo de 01/04/2015 del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por el se acuerda su declaración de Bien de Interés Cultural.

1.2.- ENCUADRE LEGAL

La redacción del Plan Especial de Protección se realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha en su artículo 39.2 que dice textualmente:

“La declaración de un Conjunto Histórico, determina la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término se localice, de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en esta ley.”

El artículo 40 de la misma ley amplía el contenido definido por la normativa urbanística al establecer :

“Los planes especiales o instrumentos de Conjuntos Históricos a que se refiere el artículo 39.2, además de los contenidos exigidos por la normativa urbanística, contendrán:

- a) Un catálogo de todos los elementos unitarios significativos, tanto inmuebles edificados como espacios libres, interiores y exteriores, y otras estructuras que conformen el área afectada, señalados con precisión en una cartografía adecuada.



- b) Cada elemento unitario del catálogo deberá tener definidos los valores culturales que deban ser objeto de conservación, su nivel de conservación así como los tipos de actuación y la compatibilidad de los usos con dicha conservación.
- c) Un estudio histórico que determine los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deba ser objeto de conservación.
- d) Los criterios relativos a las actuaciones en relación con fachadas, cubiertas, edificabilidad, volúmenes, alturas, alineaciones, parcelaciones y agregaciones y cualquier otra instalación o infraestructura, que contribuyan a la conservación del Conjunto Histórico.
- e) La justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, volúmenes, alturas, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.”

Por tanto en función de lo expuesto el Plan especial de Protección se realizará de acuerdo a estas directrices y las determinaciones contempladas en:

- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de la Ordenación del territorio y de la actividad urbanísticas
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Ordenanzas Municipales de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Plan parcial de Ordenación del sector SP p.p. 93
- Convenio Urbanístico para la Ordenación y Gestión del área de oportunidad “Estación del Ave en Guadalajara” de 31 de octubre de 2002.
- Acuerdo de 01/04/2015 del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por el se acuerda su declaración de Bien de Interés Cultural.
- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de evaluación ambiental de Castilla La Mancha
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1.3.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación será el definido por el Entorno de Protección delimitado en el Acuerdo de 01/04/2015 del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por el se acuerda su declaración de Bien de Interés Cultural, que afectan a las parcelas catastrales:



19900A00800005
19900A00800025
19900B05800023
19900B05800024
19900B05800030
19900B05809009
19900B05810024
19900B05900097
19900B05900104
9746881VK8994N
0853101VK9905S

La superficie de las parcelas del ámbito del área de protección es de 144 hectáreas 33 áreas y 29 centiáreas.

Dentro del ámbito delimitado en la declaración de Bien de Interés Cultural, se localiza el correspondiente al desarrollo urbanístico del sector SP p.p. 93 "Estación del Ave".

Existe una diferencia de superficies entre el suelo clasificado como urbanizable por el Plan de Ordenación Municipal e incluido en el sector SP p.p. 93 "Estación del Ave" y el contemplado en la declaración del Bien de Interés Cultural, al incluir una zona al norte del sector correspondiente al molino existente, ubicado junto a la Cañada Real.

El suelo urbanizable correspondiente a este ámbito, tiene una superficie de 80.474,89 m². Se divide en dos parcelas divididas por el viario que les da servicio. Actualmente son las parcelas 45 y 46 del sector SP p.p. 93

Condiciones urbanísticas del planeamiento parcial aprobado:

PARCELA 45

Superficie 25.201,94 m²

Edificabilidad 7.000 m²

Número de plantas máximo: IV (13 metros)+ ático. Tolerancia de 4 metros más por el uso

Ordenanza 4 grado 6

Uso característico: residencial público.

Uso complementario: residencial privado, categoría 1^a con un máximo de una vivienda por equipamiento destinado a la guarda y custodia de las instalaciones. Comercial asociado al uso característico. Terciario en oficinas públicas, Espacios libres públicos.

Usos prohibidos: resto

No se define la parcela mínima. Depende del programa dotacional

No se establecen retranqueos



PARCELA 46

superficie 49.336,41 m²

edificabilidad 10.436,48 m²

Número de plantas máximo: IV (13 metros)+ ático. Tolerancia de 4 metros más por el uso

Ordenanza 9

Uso característico: dotacional.

Uso complementario: residencial, categoría 1^a con un máximo de una vivienda por equipamiento destinado a la guarda y custodia de las instalaciones. Residencial en su categoría 2^a, para residencia anexa a las dotaciones. Comercial asociado al uso dotacional. Terciario en oficinas públicas, Espacios libres públicos.

Usos prohibidos: resto

No se define la parcela mínima. Depende del programa dotacional

No se establecen retranqueos.

1.4.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO

Se transcribe lo contenido en el acuerdo de declaración del B.I.C.:

El lugar sobre el que se enclava el poblado perteneció al término municipal de Iriepal, denominado Villaflores durante los siglos XVII y XVIII. Al recuperar la población de Iriepal su nombre, se conocerá como villaflores al poblado que nos ocupa, que perteneció sucesivamente a los Cárdenas, los Ibarra, los Cortizos y desde 1982 a la Condesa de la Vega del Pozo.

La construcción del poblado comenzó entre 1886 y 1887. Como colonia agrícola y siguiendo las tendencias socializantes de la condesa se dotará, aparte de de los inmuebles propios de la explotación, con una escuela, una capilla y ocho viviendas para los trabajadores. A la muerte de la condesa, los nuevos propietarios perderán el interés por el conjunto, que iniciara un progresivo declive.

El edificio principal o casa de labor es el edificio de mayores dimensiones. De planta cuadrada, consta de planta baja y planta bajo cubierta, y contiene un gran patio interior en el que se levanta un gran cobertizo. En la fachada principal del mismo se sitúa el portalón de acceso sobre el que destaca un alto frontón con la denominación de lugar, el escudo del propietario, un reloj y el campanil. En su interior se situaban dos viviendas, unas oficinas y la escuela. En las naves laterales y trasera se encuentran los espacios destinados a pajar, granero y cuadra. En este último destaca una estructura de madera volada que se habría empleado para soportar los camastros de los arrieros.



El palomar es el edificio más sobresaliente del conjunto. Tiene planta circular y dos alturas, se eleva sobre una amplia base de mampostería y cuenta con alrededor de diez mil nichos para palomas. Articulado en dos anillos concéntricos, se subdivide mediante muros radiales que contienen los habitáculos de las aves. En su parte superior sobresale un pequeño cuerpo que nace del anillo interior, rematado por una bóveda de media naranja. Esta bóveda sustituyó a una cubierta plana destruida en los años 40 por un rayo. El acceso se encuentra elevado para proteger el interior de depredadores.

La capilla del poblado se dedica a San Diego y está rodeada por una cerca de planta ovalada. Está dividida en tres salas: un acceso, la capilla propiamente dicha cubierta con bóveda de medio cañón con lunetos, y la sacristía. Es el único edificio del complejo cubierto con ceja cerámica plana.

El grupo de viviendas está dividido en cuatro bloques pareados de dos plantas cada uno. Se sitúan en un arco que se desarrolla hacia el suroeste, con los accesos orientados hacia la capilla y un patio trasero en la parte posterior.

Completan el conjunto un molino destinado a la extracción de agua, la vivienda principal, la bodega y el almacén. El más interesante es la bodega que se compone de una nave con grandes tinajas de almacenamiento y dos corredores subterráneos a lo largo de los que se disponen hornacinas para las tinajas.

El palomar, las viviendas de los trabajadores, la capilla y el edificio principal se habrían construido a instancias de la condesa a partir de 1887. Fueron proyectados por el arquitecto Ricardo Velázquez Bosco, uno de los más conocidos de su época, y relacionado con Doña María Diega Desmaissières y Sevillano, condesa de la Vega del Pozo y duquesa de Sevillano, personaje indispensable para comprender la evolución de la ciudad de Guadalajara a finales del siglo XIX. Se ignora quién fue el autor del resto de las construcciones.

1.5.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN

El Plan Especial de Protección del Poblado de Villaflores tiene por objeto el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de acuerdo con lo determinado en la legislación vigente y con el criterio de recuperar, rehabilitando o restaurando, el conjunto de edificios contemplados en el ámbito descrito, declarados Bien de Interés Cultural. Así mismo, se debe especificar las determinaciones de urbanización de este ámbito, dotándolo de los servicios urbanísticos necesarios para el uso dotacional pretendido. La urbanización se adecuará a las condiciones específicas del entorno del Bien y a las condiciones naturales del entorno. Se deberá recoger el estado actual de la urbanización ejecutada con los servicios realizados hasta la fecha, definiendo para su posterior desarrollo en el proyecto de urbanización, las condiciones técnicas propias de su redacción..



1.6.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Determinaciones (artículo 82 RP)

Parte Primera. Ordenación Urbanística

- 1.- Identificación de los elementos de interés, cuya preservación se pretenda.
- 2.- Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.
- 3.- Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.
- 4.- Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos debidamente justificados.
- 5.- Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.

Parte Segunda. Infraestructura y servicios urbanos

- 1.- Definición de viales y caminos.
- 2.- Definición de saneamiento y abastecimiento.
- 3.- Definición de instalaciones y canalizaciones de suministro eléctrico.
- 4.- Definición de instalaciones y canalizaciones de telecomunicaciones.
- 5.- Definición de instalaciones y canalizaciones de alumbrado público.
- 6.- Definición de jardinería, señalización y mobiliario urbano
- 7.- Actuaciones y definición de accesibilidad.
- 8.- Definición y criterios de sostenibilidad

Documentación (artículo 84 RP)

Memoria informativa

- Histórica y arquitectónica
- Estudio del parcelario y su evolución.
- Análisis de la edificación. Fichas individualizadas de cada uno de los edificios definiendo las características constructivas y formales del estado actual.
- Estado actual del viario y de los servicios urbanísticos.
- Definición y localización de la flora del ámbito.

Memoria justificativa: Síntesis y alternativas.

- Sobre la rehabilitación edificatoria
- Sobre las nuevas construcciones.
- De la asignación de edificabilidades
- De la urbanización y la flora
- De la mejora ambiental
- De la mejora espacial
- De la eficiencia energética
- Sobre la accesibilidad y movilidad peatonal.
- Del tráfico, transporte y aparcamiento
- Sobre los servicios urbanísticos.



Propuestas de actuación.

Documento de Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Catálogo de los edificios y elementos de interés

Régimen Normativo transitorio

Planos:

- . Planimetría escala 1/500
- . Levantamiento topográfico.
- . Información, expresión gráfica de la memoria informativa.
- . Ordenación, generales y específicos
- . Urbanización, generales y específicos. Diseño detallado del viario, los espacios libres, alumbrado, saneamiento y distribución de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, mobiliario urbano, seguridad, etc.
- . Accesibilidad peatonal. Itinerarios
- . Jardinería.

Informe de Sostenibilidad Económica

Estudios complementarios a las memorias.

Documentación fotográfica.

Evaluación ambiental estratégica de acuerdo con la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de evaluación ambiental de Castilla La Mancha y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y toda la documentación que se precise para el desarrollo y tramitación completa del Plan Especial de Protección.

2. PROYECTO DE EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN

2.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES

El presente pliego de condiciones establece las distintas fases que deben ser tenidas en cuenta durante el proceso de elaboración de los trabajos de la redacción del PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN contemplado en el proyecto de PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL POBLADO DE VILLAFLORES que se redacta para el ámbito delimitado en el Acuerdo de 01/04/2015 del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por el se acuerda su declaración de Bien de Interés Cultural.

2.2.- ENCUADRE LEGAL



- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de la Ordenación del territorio y de la actividad urbanísticas
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Ordenanzas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana.
- Plan parcial de Ordenación del sector SP p.p. 93

2.3.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Se contempla el ámbito establecido en el Plan Especial de Protección para la parcela 46 propiedad del Ayuntamiento. Igualmente reflejará las condiciones técnicas de las acometidas de la parcela 45 del Sector SP p.p. 93.

2.4.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN

El proyecto de urbanización ejecutará lo definido en el Plan Especial de Protección, para la parcela municipal, que determina la ordenación del conjunto. Este documento definirá específicamente cada uno de los servicios urbanísticos contemplados en este plan, así como el tratamiento del viario interior y aparcamientos de la parcela 46. Recogerá las obras ejecutadas hasta el momento, así como las conexiones con los servicios exteriores al ámbito definido. Debe incluir el cerramiento de la parcela, bien en su totalidad o sectorialmente en función de las determinaciones del Plan Especial. Incluirá la descripción técnica del servicio de vigilancia pasiva de los espacios exteriores de la edificación.

2.5.- CONTENIDO DEL PROYETO DE URBANIZACIÓN

El contenido es el definido en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.

3. PROYECTO DE EJECUCION DE LA RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

3.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES



Contemplará de acuerdo a las determinaciones recogidas en el Plan Especial, la restauración/rehabilitación de los edificios propiedad del Ayuntamiento de acuerdo a las directrices indicadas por esta administración.

El proyecto que deberá ser autorizado por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha deberá recoger la recuperación formal de los edificios que componen este conjunto declarado como Bien de Interés Cultural. Del estudio previo individualizado de cada uno de los edificios se definirá la actuación de restauración y/o rehabilitación, estableciendo las condiciones para cada uno de los elementos que lo componen.

Se aportará como documento integrado, y/o en documento anexo, Proyecto de Telecomunicaciones y Estudio de Seguridad y Salud.

3.2.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO

Independientemente de la definición descrita en la declaración de Bien de Interés Cultural, las edificaciones contenidas disponen de las siguientes superficies:

Palomar. Edificación cilíndrica de 196,06 metros cuadrados de proyección, con una entreplanta situada en la cota 7,92 m., El cuerpo principal o primer anillo dispone de una altura aproximada de 13,50 metros. Interiormente se resuelve con un espacio único, correspondiente al espacio central, cilindro concéntrico con el principal o exterior. La altura máxima de este espacio, rematado por una cúpula es aproximadamente de 20,50 metros.

Casas de Colonos. Cuatro unidades edificatorias iguales de planta cuadrada y dos niveles. Originalmente destinado al uso residencial cada módulo albergaba dos viviendas en dos pisos. La planta baja destinada a estancia-cocina y planta alta de dormitorios. Cada una de ellas dispone de una superficie construida de 105,55 metros cuadrados por planta. Total superficie unitaria construida 211,10 metros cuadrados.

Bodega almacén. Edificación en planta sótano de 208,70 m² y 256,00 m² en planta baja. Sobre esta bodega se ubica una nave almacén de 444,40 m².

Nave almacén. Situada al sur de la bodega, con nave añadida en un costado de igual longitud con entrada independiente, la superficie construida total es de 523,60 metros cuadrados.

Capilla. Elemento singular de 133,80 metros cuadrados de una sola planta, enclavada en recinto conformado por muro y verja, originariamente cerrado flanqueada la entrada por dos garitas en el eje de acceso al edificio.

Resto de edificaciones. Dentro del conjunto se encuentran diferentes construcciones de otras épocas que corresponden a la actualización de las necesidades del conjunto. El más notable es el conjunto de edificaciones situadas entre las casas de los colonos y la bodega. Edificación de 972,70 m² de ocupación compuesta por diferentes piezas, viviendas, gallineros, cochiqueras, cuadras,.....no contemplados en el acuerdo 01/04/2015, del Consejo de Gobierno por el que se declara Bien de Interés Cultural. El trata-



miento de estas edificaciones se desarrollará de acuerdo a las determinaciones contempladas en el Plan Especial de Protección.

3.3.- CRITERIO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del proyecto es la recuperación mediante la restauración o rehabilitación de las edificaciones enumeradas y contempladas en la declaración de Bien de Interés Cultural, devolviéndolas la calidad que le son propios. Igualmente, se dará el tratamiento establecido en el Plan Especial para las edificaciones no contempladas en la declaración. Aún cuando no se definen los usos de cada uno de los elementos a considerar estos deberán recuperar su aspecto exterior e interiormente se deberán tratar con la recuperación estructural y con los acabados necesarios para cualquier uso que se pueda establecer. Esto supone la ejecución de las instalaciones, tratamiento de paramentos, climatización y demás servicios que permita una utilización variada, de forma que la actuación sobre esta edificación especifique la recuperación arquitectónica de los diferentes elementos protegidos. Se dotará igualmente, de un sistema de protección pasiva por medio de cámaras de video vigilancia tanto en el interior como en el exterior y sistema de comunicaciones entre los diferentes edificios que componen el conjunto.

Se contemplarán en los proyectos de ejecución los criterios de accesibilidad, sostenibilidad, y eficiencia energética, justificándose en el contenido de los mismos.

Se define "a priori" la actuación de cada uno de los elementos arquitectónicos que componen el conjunto:

Palomar: Se tratarán todos los elementos arquitectónicos que lo definen, recuperando los perdidos y reparando los existentes. como elemento singular del conjunto por su anterior uso.

Casa de los colonos: Se restauraran los elementos exteriores de las diferentes edificaciones, incluyendo la cubierta de cada uno de los módulos. El interior se tratará de forma que pueda albergar diferentes usos, para ello se realizaran diferentes opciones en cada uno de ellos. Al menos uno de estos módulos recuperará la distribución original con las piezas que existían, con objeto de mostrar la edificación original.

Capilla: Se recuperará como elemento multifuncional, que permita un uso polivalente.

Bodega y almacenes: El tratamiento de estos espacios se realizarán con el objeto de mantener los que actualmente existen y los diferentes usos que puedan albergar. No sólo se tratarán con el máximo rigor el exterior de estas edificaciones, sino que en su interior debe contemplarse las terminaciones necesarias para un uso abierto, con todas las instalaciones para un uso público. Estas instalaciones no alterarán la configuración arquitectónica del edificio.



4. DIRECCION DE OBRA

1. OBJETO

El presente Pliego tiene por objeto describir los trabajos, definir las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para el mismo, y concretar la redacción y presentación de los documentos en cuya realización ha de intervenir el equipo licitador para que el trabajo pueda ser aceptado por la Administración.

Será de cuenta del equipo adjudicatario la realización de todo el trabajo necesario para alcanzar el objeto del Contrato, con la única excepción de lo explícitamente indicado.

- La Dirección Facultativa de las Obras estará constituida al menos, por el siguiente equipo:

- Director de la obra: Arquitecto (Dirección Superior.)
- Director de la ejecución de la obra: Arquitecto Técnico/ Aparejador (Dirección Técnica/ dirección auxiliar)
- Director de la ejecución de la urbanización e instalaciones: Ingeniero competente.
- Arqueólogo

- Un Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la fase de obra. Deberá ser un técnico competente.

El licitador deberá aportar las identidades de las personas físicas que van a desarrollar cada una de estas funciones, cada una con sus responsabilidades individuales, y deberán visar sus trabajos y dirección en el colegio profesional correspondiente.

2. RESPONSABLE DEL CONTRATO

2.1.- El Ayuntamiento designará como Responsable o responsables del Contrato de referencia a uno o varios Técnicos adscritos a la Concejalía de Obras o de infraestructuras.

2.2.- El/os Responsables del Contrato desempeñarán una función coordinadora y establecerán los criterios y líneas generales de actuación del equipo adjudicatario quién realizará los necesarios trabajos de campo, cálculo y detalle. En consecuencia, no será responsable, directa o solidariamente, de lo que, con plena responsabilidad técnica y legal, y dentro de sus funciones como Director de las Obras, decida el Consultor.

3. OBJETO DEL CONTRATO. DEFINICIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

El ámbito del trabajo, queda circunscrito al contenido en las obras contratadas a la Empresa Constructora, con todas las actuaciones accesorias que resulten



precisas para la correcta y ajustada ejecución de las mismas.

4. CONTENIDO DEL TRABAJO

Con independencia de las obligaciones que procedan de los actos derivados de la condición profesional de los técnicos y de las que se reflejen en la vigente legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y disposiciones concordantes, R.D. 1627/97, de 24 de octubre, de Seguridad y Salud, así como en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de este contrato, los facultativos contratados, estarán obligados a la realización de las tareas que a continuación se detallan, en el entendimiento de que:

- A. Serán de cuenta de los facultativos y, por consiguiente, incluidos en el importe del presente contrato, los gastos que implique la propia dirección de las obras en todos sus aspectos, tales como la ejecución de los planos de detalles y especificaciones de obra, cumplimentación de los libros de Ordenes e Incidencias, redacción de informes a solicitud del Órgano de Contratación, gestiones, desplazamientos, confección de certificaciones, liquidaciones, revisiones de precios, visado de documentos, etc.
- B. El Órgano de Contratación podrá solicitar, si así lo considera oportuno, que toda o parte de la documentación generada por la Dirección facultativa en el transcurso de la ejecución de las obras, sea presentada además, en soporte informático.
- C. Los facultativos adjudicatarios estarán obligados a visar la Dirección de Obra, así como los posibles proyectos modificados y complementarios que se estimen precisos para la correcta ejecución y finalización de las obras contratadas.

Dirección Facultativa de las Obras (D.F.)

1. Licencia de obras:

La dirección facultativa elaborará y suscribirá con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades, debiendo personarse en todas las visitas con técnicos municipales para la inspección de las obras.

2. Programa de Trabajo:

La dirección facultativa tiene la obligación de informar y aceptar, una vez que se considere conforme, el programa de trabajo redactado por el contratista de la obra. La D.F., una vez aceptado dicho programa, lo remitirá al Ayuntamiento para su aprobación. El Ayuntamiento resolverá sobre el mismo dentro de los 15 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones.



El Director de obra no dará curso a las certificaciones hasta que el contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo, cuando este sea obligatorio, sin derecho a intereses de demora, en su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones.

3. Programa de Control de Actividades

Tomando como referencia el programa de trabajo, la Empresa de control externa redactará un programa de Actividades de Control Ajustado a aquél.

El director de la Ejecución de la obra realizará el seguimiento y actualización de ambos programas, como mínimo una vez al mes, presentando informe al coordinador nombrado por el Ayuntamiento.

En el caso de que existan desviaciones que afecten al plazo contractual o a las anualidades, la D.F. informará inmediatamente al Ayuntamiento.

4. Acta de Comprobación del Replanteo y Comienzo de Obra:

La Dirección facultativa, junto con la Empresa Adjudicataria, redactará y firmará el Acta de Comprobación del Replanteo y Comienzo de Obra, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de Contratos de las Administraciones Públicas.

5. Cumplimiento de la normativa de aplicación:

La Dirección Facultativa de la Obras y las instalaciones vigilará el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y de las Normas Particulares sobre instalaciones y acometidas de los Organismos Oficiales y Compañías Suministradoras de Servicios.

6. Seguimiento de la ejecución de las obras:

La Dirección facultativa se responsabilizará del seguimiento de la correcta ejecución de las obras y las instalaciones de acuerdo con el proyecto aprobado, realizando cuantas visitas sean precisas para garantizar la buena marcha de los trabajos, mediante las visitas de obra y reuniones de trabajo con la empresa adjudicataria que resulten necesarias, hasta la recepción de las mismas; para ello dará al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su adecuación al proyecto aprobado, proponiendo, en su caso, al órgano de Contratación, las modificaciones que resulten necesarias para que la obra se adapte al fin para el que está destinada. En cualquier caso, la Dirección Facultativa se encuentra obligada a realizar cuantos informes complementarios le requiera el órgano de Contratación, así como a llevar al día y en correcta exposición el Libro de Ordenes, que deberá solicitarse antes del comienzo de las obras, notificando al órgano de Contratación cualquier incidencia que apareciera en la obra.

De igual manera, vigilará e informará sobre el cumplimiento por la Contrata, de la obligación de situar en obra la maquinaria, casetas, construcciones auxiliares, etc., que el proyecto señale como necesarias



7. Certificaciones de Obra:

La Dirección facultativa es responsable de la elaboración de las Certificaciones de Obra y del seguimiento de la misma, lo cual implica:

- Emisión mensual, según el modelo oficial, de la Certificación de la obra realmente ejecutada en el periodo correspondiente, aún cuando no exista obra ejecutada en el período. La emisión de las certificaciones habrá de realizarse antes del día 5 del mes siguiente al que corresponda la obra certificada. (Obligación del Director de de la Obra)
- Cálculo de las cantidades incluidas en la carátula oficial de la certificación.
- Realización de la Relación Valorada de la obra ejecutada en el periodo a que corresponda. (Obligación del Director de la Ejecución de la Obra) En la relación valorada solo podrán incluirse las unidades de obra del proyecto contratado y aprobado, sin que la medición de las mismas supere la cantidad máxima prevista, en cuyo caso solo podrán incluirse como **no acreditadas**.
- El órgano de contratación podrá requerir, si lo considera oportuno, la presentación, junto con cada certificación, de un informe sobre la marcha de las obras en el período considerado, acompañado de la información gráfica, (fotográfica y, en su caso planimétrica) correspondiente.
- Comprobación del Plan de obra y de los plazos parciales y total de su ejecución, instando a la Contrata a la subsanación en caso de desvío. (Obligación del Director de la Ejecución de la Obra)
- Comprobación de acopios y avales.
- Comprobación de la revisión de precios si la hubiere.
- Comprobación de que la obra se está ejecutando según las especificaciones del proyecto.
- Realización de los planos e instrucciones de obra que sean necesarios para la correcta ejecución de la misma. (D.F.)

8. Informe mensual:

Que resuma la ejecución de los trabajos efectuados en el periodo, las órdenes emitidas, las posibles variaciones en cuanto a ejecución, materiales, plazos y costes, cumplimiento del programa, así como cualquier tipo de incidencia surgida. El informe irá acompañado de anejo fotográfico. Además se presentará copia del programa de trabajo aprobado incluyendo los porcentajes de obra ejecutados, comparados con los incluidos en el programa.

El Director de la Ejecución de la obra intuirá las conclusiones del informe mensual de control de calidad, así como resumen de la certificación mensual con análisis de desviaciones y medidas correctoras.

Se entregará dentro de los primeros 7 días hábiles de cada mes.

9. Proyectos Modificados y Complementarios:

Es misión de la Dirección Facultativa el elevar al órgano de Contratación la solicitud, cuando así lo crea necesario, de la redacción de los Proyectos



Modificados y Complementarios que estimen precisos para la correcta ejecución y finalización de las obras contratadas. Esta solicitud deberá acompañarse de memoria razonada, indicando las causas por las que es pertinente la redacción de dicho Proyecto Modificado o Complementario, e incluirá una valoración económica y la indicación de la existencia o no de precios contradictorios.

Si se realizaran modificaciones al proyecto que alteraran la cuantía del presupuesto de las obras incrementándolas respecto al presupuesto inicial, los honorarios previstos para los trabajos de dirección serán revisados en función de esos incrementos.

10. Prórrogas:

Tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución, la Dirección Facultativa elevará al órgano de Contratación un informe en el que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. La solicitud razonada de prórroga que, en su caso presente la Contrata, deberá tramitarse debidamente informada por la Dirección Facultativa.

11. Paralizaciones:

La Dirección Facultativa está obligada a elevar al órgano de Contratación la solicitud razonada de las paralizaciones temporales, parciales o totales que estime precisas, o solicite la Contrata. En el caso de aceptación por el Organismo de Contratación, la Dirección Facultativa viene obligada a redactar la liquidación de las unidades afectadas.

12. Control:

Durante la construcción de las obras el director de obra y el director de la ejecución de la obra realizarán, según sus respectivas competencias, los controles siguientes, especificados en el art. 7 del CTE:

- a) control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren a las obras de acuerdo con el artículo 7.2;
- b) control de ejecución de la obra de acuerdo con el artículo 7.3; y
- c) control de la obra terminada de acuerdo con el artículo 7.4.

Durante la construcción de las obras el director de ejecución de instalaciones realizará, según su competencia, los controles especificados las distintas normas y reglamentos de instalaciones de obligado cumplimiento.

13. Acta de Recepción de las Obras:

La Dirección Facultativa, con una antelación de un mes, informará al Organismo de Contratación de la fecha en que las obras quedarán terminadas y en condiciones de poder ser puestas en uso, para que este solicite de la Intervención General, la designación de representante. Posteriormente, procederá a la firma del Acta de Recepción, en unión del representante de la Empresa Adjudicataria, el Interventor designado al efecto, asesorado por un técnico competente, y el representante del Organismo de Contratación.



A los efectos de que pueda efectuarse la recepción de las obras, la Dirección Facultativa hará las previsiones necesarias para que en el momento de la firma del Acta correspondiente, se hayan obtenido todas las licencias necesarias y permisos y dictámenes de las instalaciones necesarios para su funcionamiento, de modo que las edificaciones con sus instalaciones, viales, redes de servicios, etc. puedan ser entregadas o cedidas para el uso al que se destinan.

14. Acta de Ocupación Anticipada:

Cuando a requerimiento del titular del edificio sea necesario proceder, total o parcialmente, a su ocupación y puesta en uso sin haber concluido los trabajos en su totalidad, o sin haberse podido efectuar la recepción de los mismos, previa conformidad del Organismo de Contratación, se levantará un Acta de Ocupación Anticipada en la que la Dirección Facultativa, solidariamente con la Empresa Adjudicataria, manifiestan que las obras objeto de la mencionada ocupación son susceptibles de darse al uso, quedando el titular del edificio responsabilizado de los daños que pudieran sobrevenir a las obras como consecuencia de su utilización.

15. Liquidación de Obra:

La Dirección Facultativa realizará la medición general, certificación final de las obras y liquidación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 166 y 169 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas. (RD 1098/2001)

Junto con el Certificado Final de Obra expedido por la Dirección de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, se entregará al Director del Contrato:

1. Planos finales de obra que recojan las posibles modificaciones sobre los planos de Proyecto, tanto de distribución, estructura e instalaciones
2. Certificación final de obra y liquidación con la justificación de las mediciones de todas las unidades de obra.
3. Ensayos y certificados de los materiales empleados en las obras.
4. Anejo fotográfico.

El director de instalaciones deberá presentar el certificado final de los proyectos de instalaciones donde certificará que las instalaciones de la edificación han sido realizadas bajo su dirección, de conformidad con el proyecto y/o proyectos específicos objeto/s de autorización y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

16. La Dirección Facultativa elaborará y suscribirá con su firma, en el ámbito de los cometidos y responsabilidades que correspondan a cada uno de sus componentes, en colaboración con la Contrata, la documentación gráfica y escrita, expresiva de la situación final de las obras, una vez recibidas y



liquidadas.

17. El único cauce de que dispondrá la Contrata para comunicar al órgano de Contratación toda clase de cuestiones, será la Dirección Facultativa, la cual, previamente, deberá siempre emitir un informe sobre las cuestiones planteadas.

18. Libro del Edificio: El director de instalaciones colaborará con el director de obra en la redacción del libro del edificio, aportando todos los datos referentes a las instalaciones y su funcionamiento y responsabilizándose de esa parte del libro. El director de la ejecución de la obra deberá aportar todas las referencias de materiales y controles de recepción, ensayos etc.

El contenido del libro será el establecido en la L.O.E. y en las demás normas de obligado cumplimiento. Se incluirá en el libro la documentación indicada en el art. 7.2. del CTE. Contendrá asimismo las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado de conformidad con lo establecido en el CTE y demás normativa aplicable.

19. Además de las funciones que afectan a toda la dirección facultativa compuesta por:

El director de la obra, el director de la ejecución de la obra y el director de la ejecución de de las instalaciones, se especifican a continuación algunas **funciones concretas para el director de la ejecución de de las instalaciones.**

- Deberá redactar y visar los proyectos que sean necesarios para su legalización ante los organismos y administraciones competentes.
- Deberá realizar la dirección de obra de todas las instalaciones y los certificados finales que resulten preceptivos.
- Deberá realizar los trámites precisos ante los organismos competentes para la legalización de las instalaciones que comprende el proyecto de Rehabilitación.

Coordinador del Plan Seguridad y salud

El técnico designado Coordinador del Plan de Seguridad y Salud en la ejecución de las obras, informará sobre la aprobación, o no, del Plan de Seguridad y Salud, que, redactado por la Contrata, habrá de ajustarse al Estudio de Seguridad y Salud contenido en el proyecto cuyas obras van a ser ejecutadas.

El técnico designado Coordinador del Plan de Seguridad y Salud en la ejecución de las obras, salvo pacto en contra, hará las funciones establecidas en el RD. 1627/1997, de 24 de octubre (BOE 25 oct.) inherentes a dicha designación.



5. FORMA DE PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

Todos los trabajos correspondientes a cada una de las entregas parciales se presentarán en el Ayuntamiento de Guadalajara, por triplicado, en formato papel (máximo DIN A0 y los textos DIN A3), en blanco y negro y color. También se presentará una copia en soporte digital con los siguientes formatos:

- Textos: Formato “.doc” de Microsoft Word
- Fichas y cuadros: “.xls” de Microsoft Excel
- Planos: Formato “.dwg” de Autocad
- Imágenes: Formato “.Jpg, Pdf,” Adobe Photoshop.

Los documentos, para sus diferentes aprobaciones, se presentarán tantos ejemplares, color y blanco y negro, como se requieran para su tramitación ante las distintas instancias, encuadernados y plegados a tamaño DIN A4.

6. PLAZOS DE PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

6.1.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

FASE 1: Información urbanística. 2 meses desde la firma del contrato
Memoria urbanística, Estudios complementarios y planos de información definidos en este pliego, levantamiento topográfico del ámbito, definiendo el estado actual de los viales y obras de urbanización actuales, sí como de la flora existente.

FASE 2: Proyecto del Plan Especial de protección y proyecto de urbanización. 4 meses desde la firma del contrato.
Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación y estudios complementarios fijados en el presente pliego para su sometimiento a información pública

FASE 3: Dictamen de alegaciones y Consultas Interadministrativas. 1 meses desde la remisión al adjudicatario de las alegaciones admitidas e informes resultantes de las consultas interadministrativas.

FASE 4: Documento final para su aprobación. 1 meses desde la fecha de remisión del dictamen de alegaciones e informes de los distintos organismos para su incorporación en el Proyecto del Plan Especial.

FASE 5: Informe de recursos. 1 mes desde la fecha de remisión
El adjudicatario queda obligado al informe de contestación de los recursos de cualquier clase que se presenten contra la aprobación definitiva del Plan Especial por el Ayuntamiento.

6.2.- PROYECTO DE EJECUCION DE RESTAURACIÓN



FASE 6: Presentación del proyecto básico de Restauración y Rehabilitación. 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección

FASE 7: Dictamen sobre los informes de los distintos organismos sobre el proyecto presentado. 1 mes, desde su remisión

FASE 8: Presentación del documento Básico definitivo para su aprobación. 2 meses, desde la presentación de la fase 6

FASE 9: Proyecto de ejecución 2 meses desde a aprobación definitiva del Proyecto Básico.

6.3 DIRECCION DE OBRA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION.

FASE 10: Dirección de obra. El tiempo se definirá en función del contrato de adjudicación de la obra de urbanización y edificación, adecuándose a los tiempos de ejecución de la obra.

7. FORMA DE PAGO

6.1.- Plan Especial de Protección y Proyecto de Urbanización. (100 %)

FASE 1: Información Urbanística. (20 %)

FASE 2: Proyecto (35%)

FASE 3: Dictamen de alegaciones y consultas interadministrativas (5 %)

FASE 4: Documento para aprobación (35 %)

FASE 6: Informe de recursos (5 %)

6.2.- Proyecto de Ejecución de Restauración. (100 %)

FASE 6: Proyecto básico (40 %)

FASE 7: Dictamen sobre los informes. (10 %)

FASE 8: Documento básico definitivo para su aprobación. (10 %)

FASE 9: Proyecto de ejecución. (40 %)

6.1.- Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud (100%)

FASE 10.1: Acta de Comprobación del Replanteo y Comienzo de Obra (10 %)

FASE 10.2: Acta de recepción de obras (70 %)

FASE 10.3: Liquidación de obra (20 %)

8. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor tendrá carácter multidisciplinar, compuesto al menos por dos especialistas con titulación universitaria del segundo y tercer ciclo, de los que uno de ellos será arquitecto.



9. TIPO DE LICITACION

Plan Especial de Protección y Proyecto de Urbanización.

Honorarios 50.000 euros (sin I.V.A.). Cincuenta mil euros

Proyecto Básico y de Ejecución de Restauración y Rehabilitación.

Incluye: Proyecto de infraestructuras comunes de Telecomunicaciones y Estudio de Seguridad y Salud

Honorarios 90.000 euros (sin I.V.A.). Noventa mil euros

Dirección de obra, Dirección de la ejecución de obra y Coordinación de Seguridad y Salud

Honorarios 40.000 euros (sin I.V.A.). Cuarenta mil euros

Los honorarios totales considerados son de 180.000 euros (sin IVA) ciento ochenta mil euros.

La suma de los presupuestos de ejecución material de las obras de urbanización y de restauración y/o rehabilitación se estima inicialmente en 2.300.000,00 euros (dos millones trescientos mil euros)

En el presupuesto de licitación se incluirán todos los factores de valoración y costes económicos, incluidos los costes de visado por colegio profesional correspondiente que sean necesarios para la ejecución de las tareas que se contratan, los trabajos de topografía necesarios para el desarrollo del Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Restauración y/o Rehabilitación, así como los estudios geotécnicos necesarios para el desarrollo de los mismos.

Guadalajara, 17 de marzo de 2016
El Arquitecto Municipal

José Ignacio del Castillo Fdez.