

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONSULTORIA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INSTALACIONES Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LAS DENOMINADAS “CASA DE LA SIRENA” Y “CASA DE LA BAJADA A SAN PABLO” EN EL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO CONOCIDO COMO “CASAS COLGADAS” DE CUENCA.**

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONSULTORIA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INSTALACIONES Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LAS DENOMINADAS “CASA DE LA SIRENA” Y “CASA DE LA BAJADA A SAN PABLO” EN EL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO CONOCIDO COMO “CASAS COLGADAS” DE CUENCA.**

1.0.- OBJETO DEL PLIEGO, IMPORTE DEL CONTRATO, PLAZOS DE EJECUCIÓN, SEGUROS.

Pág. 4 a 8

2.0.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

2. Documentos que incluye el Proyecto.

2.1. Trabajos topográficos y geotécnicos.

8

2.2. Proyecto.

2.2.1. Generalidades.

9

2.2.2. Documentos que lo integran.

2.2.2.1. Memoria.

10

2.2.2.1.1. Introducción.

10

2.2.2.1.2. Memoria justificativa.

10

2.2.2.1.3. Memoria técnica.

11-12

2.2.2.2. Planos.

13-17

2.2.2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la ejecución de las obras.

17

2.2.2.4. Mediciones y Presupuesto.

18

2.2.2.5. Estudio de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

18-19

2.2.2.6. Control técnico de Calidad de la Obra.

19

2.2.2.7. Manual de uso y mantenimiento del edificio.

19

2.2.2.8. Otros.

19-21

2.3. Redacción de Proyecto y exigencias de presentación.

2.3.1. Comprobación de datos.

21

2.3.2. Presentación de ejemplares del Proyecto.

Control Técnico de Calidad del Proyecto.

Plazos.

21-22

2.3.3. Supervisión del Proyecto.

22

2.3.4. Ejemplares Definitivos.

22-23

2.3.5. Acta de Entrega.

23

2.3.6. Trámite de consulta o licencia municipal de obra.

23

2.3.7. Replanteo del Proyecto.

23



## INFORME

3.0.- SUPERFICIE DEL SOLAR Y NORMATIVA URBANÍSTICA	24-33
4.0.- PROGRAMA DE NECESIDADES	34
ANEXO 1 .- DOCUMENTACIÓN A INCLUI EN LA MEMORIA Y PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO	35-37
ANEXO 2.- INSTRUCCIONES PARA EL CONTROL TÉCNICO DEL PROYECTO	38-41
ANEXO 3.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE PUNTUACIÓN.	42-46
ANEXO 4.- PLANO DE LA PARCELA	
ANEXO 5.- CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	



## **1.0.- OBJETO DEL PLIEGO, IMPORTE DEL CONTRATO, PLAZOS DE EJECUCIÓN SEGUROS.**

El Ayuntamiento de Cuenca es propietario del conjunto edificatorio conocido como "Casas Colgadas", conjunto de gran singularidad situado en el casco antiguo de la ciudad, concretamente en la plaza Ciudad de Ronda nº1, 2, 3 y 4.

Este conjunto constituye una de las arquitecturas más singulares que pueden encontrarse en el patrimonio histórico nacional. Inmuebles modestos en sí mismos, su nombre y su imagen han traspasado las fronteras en mayor grado que otros monumentos de carácter civil mucho más artísticos, monumentales y refinados. Su historia, en camino ya de ser seis veces centenaria, lo ha conducido, en un fascinante proceso, desde su primera condición de arquitectura doméstica a convertirse en un icono urbano con proyección internacional y, finalmente, en un emblema de absoluta modernidad vinculado con el Museo de Arte Abstracto Español.

El conjunto alberga como decimos la sede del Museo Arte Abstracto Español desde 1996, momento en el que fue fundado por D. Fernando Zobel, hoy día regentado por la Fundación Juan March, propietaria de la colección.

El conjunto edificado de las "Casas Colgadas" está compuesto por dos fincas catastrales:

La primera ocuparía los números 1 y 2 de la Plaza de Ronda y tiene una superficie construida de 950m<sup>2</sup> sobre un solar de 337m<sup>2</sup>. (Fincas inscritas en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Cuenca con el número de orden 4 y números 14 y 355 de propiedad)

La segunda ocuparía los números 3 y 4 de la Plaza de Ronda y tiene una superficie construida de 1580 m<sup>2</sup> sobre un solar de 440m<sup>2</sup>. (Fincas inscritas en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Cuenca con el número 4 y números 13 y 17 de propiedad).

A groso modo podríamos decir que la sede del Museo de Arte Abstracto Español ocupa en la actualidad la parte edificada en los números 3 y 4, mientras que los inmuebles de los números 1 y 2 estuvieron destinados a alojar un "Mesón restaurante", hoy día desaparecido.

La Fundación Juan Marcha desarrolla desde Septiembre de 2015, de acuerdo con el proyecto de D. Juan Pablo Rodríguez Frade, obras de remodelación en el edificio, tendentes a la incorporación de nuevos espacios expositivos (antiguo comedor principal del Mesón Casas Colgadas) y a la mejora de la accesibilidad y funcionalidad de los existentes.

Al objeto de delimitar con claridad la división del espacio disponible (Sede del Museo de Arte Abstracto Español por un lado y espacio "Mesón Casas Colgadas" por otro) el Ayuntamiento de Cuenca y la Fundación Juan Marcha suscribieron en Mayo de 2015, (modificado en Marzo de 2016), acuerdo de formalización de la cesión del uso a favor de la fundación de los espacios ocupados por el museo desde su fundación en 1966 a los que se añade el denominado "comedor blanco", espacio en planta primera con superficie útil de 68,81 m<sup>2</sup> + superficie de balcones, (el espacio correspondiente a este comedor en planta segunda es conocido como "Sala Blanca", espacio expositivo del museo desde sus inicios).

La Fundación Juan March se reserva también un derecho de uso para evacuación de la escalera de acceso al citado "comedor blanco".

El resto del conjunto contiene los espacios que pertenecieron al antiguo "Mesón Casas Colgadas" además de otros con destino a vivienda, en la planta primera del número 1 del conjunto. En clave de superficies útiles:

En planta sótano:

15,08 m2 destinados a aljibe almacén

17,65 m2 destinados a almacén

21,69 m2 con referencia "comedor privado"

En planta baja:

Entrada con 3,19 m2

Ropero con 6,00 m2

Recibidor con 16,95 m2

Distribuidor con 3,90 m2

Aseos con 2,40 + 8,55 + 17,42 m2

65,43 m2 con referencia "comedor"

En planta primera (baja del número 1)

47,28 m2 con referencia cocina

11,73 m2 con referencia zona de lavado

15,00 m2 con referencia cámaras frigoríficas

Distribuidor 1 con 14,03 m2

Distribuidor 2 con 9,40 m2

Almacén 1 con 23,41 m2

Almacén 2 con 3,86 m2

Vestuarios con 2,88 + 4,95 + 9,03 m2

En planta segunda (primera del número 1)

Vivienda con 84,67 m2

La totalidad de los espacios de uso enumerados ha perdido su funcionalidad.

**CONSTITUYE EL OBJETO DE LA PRESENTE LICITACIÓN** la redacción del proyecto de rehabilitación de las casas del número 1 (erróneamente denominada De la Sirena) y número 2 (denominada de bajada a San Pablo o del Mesón), esta última en lo que a su envolvente completa se refiere.

El Ayuntamiento de Cuenca estima acorde con el "interés general" la recuperación del malogrado "Mesón Casas Colgadas" como elemento llamado a completar la oferta cultural que máximo nivel que constituye la suma del conjunto edificado y el Museo de Arte Abstracto Español.

Arruinados por abandono los espacios de uso existentes en estos inmuebles y reducidas notablemente las posibilidades de explotación de la actividad de restauración otrora existente, tras la cesión hecha a la Fundación Juan March del espacio principal denominado "Comedor Blanco", el Ayuntamiento de Cuenca propone la integración plena de la superficie útil existente en los citados número 1 y número 2 del conjunto casas Colgadas con destino a Bar - Restaurante.

**A tal fin, se demanda de los posibles licitadores la confección de una propuesta de reordenación de los espacios de uso existentes con detalle de alternativas para la implantación y explotación del mismo.**

También,

En el conjunto edificatorio de los números 1 y 2 de las casas Colgadas se aprecian problemas de tipo estructural en forjados y cubiertas, con señales de pudrición y evidencias de pérdida de sección en elementos resistentes, falta de impermeabilización en tejado, canecillos rotos o inexistentes, (se aprecian señales de desprendimiento de tejas en línea de cornisa), incluso colapso estructural

en puntos localizados, un notable deterioro de las fachadas, principalmente en todo lo relacionado con los recubrimientos de la fábrica de caliza, hecho que acrecienta el impacto de las inclemencias meteorológicas en los entramados de madera de las mismas.

Las carpinterías (ventanas, contraventanas, y balcones) adolecen de falta de mantenimiento apareciendo prácticamente arruinadas en el número 1 y con graves daños en la denominada casa del Mesón.

Particularmente preocupantes, los daños observados en las balconadas de la fachada del conjunto a la hoz del Júcar, donde se observan pérdidas de apoyo y grietas en elementos portantes con riesgo de desprendimiento, pudrición e incluso desaparición de elementos de protección en barandillas.

La instalación eléctrica en estos inmuebles debe rehacerse por completo (en la actualidad ambas casas carecen de suministro).

Las instalaciones de fontanería y saneamiento deben ser renovadas.

La instalación de climatización existente en el mesón resultó arruinada, arrancadas las unidades terminales tanto interiores como exteriores (inservible).

El deterioro de los espacios de servicio del mesón (cocina, zona de cámaras y almacenes) es total debiendo renovarse la totalidad de sus acabados.

Del mismo modo, la vivienda ubicada en la planta primera desde la calle de acceso del inmueble del número resulta impracticable (carece totalmente de acondicionamiento, siendo evidentes los efectos que el abandono al que se ha visto sometida ha producido en suelos, paredes y techos).

Así las cosas, junto con la propuesta de reorganización funcional de los espacios existentes, tendente a la instalación en los edificios de un restaurante de primer nivel, el proyecto arquitectónico de rehabilitación objeto del contrato deberá enfrentar la resolución integral del conjunto de problemas enunciado, **(Incluso restauración de balcones y elementos de protección de ventanas en las fachadas de los edificios ocupados por el Museo de Arte Abstracto Español**, toda vez que es preciso realizar una consolidación completa de la envolvente del conjunto arquitectónico).

**De acuerdo con el presente Pliego el adjudicatario está obligado a ejecutar para la construcción que figura en el encabezamiento de este documento la realización de los trabajos denominados**

- “Redacción del proyecto básico y de ejecución de las obras de rehabilitación”
- “Proyectos específicos de instalaciones”
- “Estudio de Seguridad y Salud”,
- “Programa de puntos de inspección para el control de la ejecución de las obras”
- “Plan de Control de materiales”

Se deberán ejecutar los siguientes documentos y trabajos:

- “a.- Redacción del proyecto básico y de ejecución de las obras de rehabilitación”.

En este apartado se incluye un levantamiento pormenorizado de los edificios y la elaboración preliminar de un informe “de daños” en el que habrán de documentarse pormenorizadamente

las patologías existentes en los mismos, con proposición de alternativas de intervención que deberán ser valoradas por los servicios técnicos municipales.

Los redactores del proyecto habrán de justificar y, en su caso, realizar en el menor tiempo posible, los cambios técnicos o de cualquier tipo que le fueran exigidos para la obtención del informe favorable de los servicios técnicos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (responsables de la supervisión en materia de protección del patrimonio) y de la oficina de supervisión de proyectos del Ayuntamiento de Cuenca “.

- “b.- Estudio de Seguridad y Salud de acuerdo al R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, publicado en el BOE (25/10/97) “.
- “ c.- Redacción de los Proyectos específicos de las instalaciones exigidos por la legislación vigente y necesarios para la tramitación de los organismos competentes de las puesta en uso de las mismas, así como visados, asumes de dirección y certificados finales de obra
- “ d.- Si procediera Proyecto de infraestructuras comunes de Telecomunicaciones (I.C.T), firmado por técnico competente tal como establece el real decreto 279/1999, de 22 de Febrero, Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones “ ,
- “ e.- Manual de instrucciones de uso y mantenimiento del edificio tal como establece la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, Ley de Ordenación de la edificación “ ,

## **IMPORTE Y CERTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS**

El presupuesto de la Asistencia Técnica completa del encabezamiento asciende a la cantidad de: **50.000 euros € IVA INCLUIDO (cincuenta mil euros )** desglosado en los siguientes conceptos :

Este importe es el máximo autorizado para la licitación de la presente Asistencia Técnica, y al mismo deberá ajustarse la Empresa Consultora.

El precio del contrato finalmente establecido (en conformidad con la oferta del licitador) se abonará una vez el proyecto básico y de ejecución esté supervisado, aprobado por el Órgano competente, y si hubiere alegaciones en su exposición pública, una vez resueltas éstas, mediante factura conformada por el Arquitecto Municipal, responsable del contrato.

## **PLAZO DE EJECUCIÓN**

Para la redacción de los documentos técnicos que conforman el objeto de este contrato se establece un plazo de 5 meses contados desde la firma del contrato.

### **Coordinación y Vigilancia por la Administración.**

El órgano de contratación designará un responsable del contrato cuyo cometido será conforme establece la ley 30/2007 de contratos del sector público “supervisar su ejecución y adoptar decisiones, dictando las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada”.

Así el contrato se ejecutará de conformidad con las instrucciones del director facultativo de las obras y, en su caso, del responsable del contrato.

El adjudicatario designará expresamente a una persona, con el carácter de Director, que será el responsable principal del Equipo Redactor del Proyecto y el interlocutor con la Administración.

Son funciones de la Administración:

- Ejercer la inspección y vigilancia continuada del trabajo contratado.
- Interpretar la documentación contractual, para la correcta ejecución del contrato.
- Exigir la existencia de las personas, medios y organización, que consta en la documentación contractual para la Redacción del Proyecto.
- Proponer los criterios a tener en cuenta en el desarrollo del Proyecto, y en especial los referentes a tipos y calidades de materiales y precios descompuestos utilizados en la confección del presupuesto final del Proyecto de ejecución, y del Estudio de Seguridad y Salud.
- Tramitar y resolver cuantas incidencias surjan en la fase de Redacción del Proyecto.

### **Dirección, Equipo y Organización del Adjudicatario-Consultor.**

Los técnicos que intervengan en estos trabajos, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder firmar el trabajo realizado; figurará siempre al menos un Arquitecto Superior por tratarse de obras de arquitectura, que validará, con su firma, todos y cada de los documentos que correspondan en cada caso.

## **2.0.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO**

### **Documentación necesaria para la Redacción del Proyecto.**

El Adjudicatario del proyecto recabará de la Administración contratante, Administración municipal, autonómica u otras entidades públicas o privadas la siguiente documentación:

1. Documentación relativa al solar sobre el que ha de realizarse el Proyecto: situación, titularidad, cédula urbanística, afecciones al Patrimonio Histórico-Artístico, afecciones de infraestructuras, servidumbres, forma, lindes, superficies, altimetría y orientación, levantamiento topográfico y estudio geotécnico.
2. El presupuesto total orientativo, que incluye el presupuesto de contrata del Proyecto, el Estudio de Seguridad y Salud y los honorarios correspondientes, reflejándose la suma de todos los conceptos en el pliego de condiciones técnicas base del concurso.
3. Normativas específicas.
4. En proyectos de construcción:
  - Programa de Necesidades.
  - Cuadro aproximado de superficies.

## **DOCUMENTOS QUE INCLUIRÁ EL PROYECTO**

### **2.1. Trabajos topográficos y geotécnicos.**

Se incorporarán como un documento más del proyecto los trabajos topográficos y de geotecnia que pudieran resultar necesarios para su elaboración.

Estos trabajos se contratarán por el consultor y su coste se encuentra incluido en el precio del contrato.



## 2.2. Proyecto.

### 2.2.1. Generalidades.

En virtud del Art. 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el proyecto se referirá siempre a obras completas y definirá totalmente la obra, para su correcta ejecución, constituyendo el documento legal objeto de la licitación y adjudicación de las obras proyectadas.

La ejecución de los trabajos a que se refiere este Pliego se ajustará a la normativa vigente que sea de aplicación respecto de tal actuación.

Con carácter general, se cumplirán especialmente las siguientes:

- a) RDL 3/2011 TRLCSP (texto refundido de la ley de contratos del sector público y subsidiariamente, en los que no se oponga a ello, el Reglamento General de la Ley de Contratos y demás normativa de desarrollo.
- b) Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
- c) Normas Urbanísticas y ordenanzas municipales que sean de aplicación
- d) Normativa en materia de protección del patrimonio histórico artístico (ley 4/2013 de patrimonio cultural de Castilla la Mancha).
- e) Normas sobre instalaciones y acometidas de los organismos y compañías suministradoras de servicios.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca duplicidad en la documentación.

### 2.2.2. Documentos que lo integran.

Los documentos que integrarán el proyecto de ejecución, son los siguientes:

- Memoria.
- Planos.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la ejecución de las obras.
- Cuadros de precios con los precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Mediciones y Presupuesto.
- Programa de desarrollo de los trabajos, con la estructura definida en el presupuesto.
- Certificado de obra completa.
- Estudio Geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, el Estudio Básico.
- Anexo de Instrucciones Técnicas sobre los contenidos mínimos del Control de Calidad de Ejecución de las obras.
- Manual e instrucciones de uso y mantenimiento del edificio.
- Anexo de control de calidad con el desarrollo del plan de control de calidad propuesto.
- Anexo de memoria administrativa con los siguientes puntos :
  - Anexo cumplimiento Normativa contra incendios y la Normativa específica de la comunidad autónoma o municipal que corresponda.
  - Anexo de estructura.
  - Anexo de instalaciones para cada una de ellas
  - Anexo de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad respecto a la legislación estatal y autonómica que resulte de aplicación.

- Anexo específico de Saneamiento de acuerdo a la legislación local o autonómica.

**En relación a los proyectos específicos para licencia de actividad y/o ambiental – denominación dependiente de cada Comunidad Autónoma- se elaborará toda la documentación que exija la legislación estatal, autonómica o local que resulte de aplicación; incluyendo las ordenanzas correspondientes.**

## 2.2.2.1. Memoria.

La memoria deberá incluir los siguientes apartados:

### 2.2.2.1.1. Introducción.

Se encabezará el documento, con expresa mención del organismo que celebró el contrato de adjudicación.

Se transcribirá el programa de necesidades que ha servido de base al proyecto y cuanta información, instrucciones o directrices se hayan recibido.

De acuerdo con lo dispuesto en las diferentes Normativas de aplicación 1.a.1 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, se hará constar expresamente que en la redacción del presente Proyecto se han observado las normas vigentes y aplicables sobre construcción.

De acuerdo con lo dispuesto en las diferentes **Normativas de aplicación sobre accesibilidad**, se hará constar expresamente que en la redacción del proyecto se han observado las prescripciones necesarias para cumplir las condiciones de accesibilidad de la legislación estatal y autonómica que resulte de aplicación.

Se incluirá un apartado específico del **cumplimiento de la Normativa urbanística** en la que se haga referencia a los planes urbanísticos de aplicación.

### 2.2.2.1.2. Memoria justificativa.

Se justificará en qué medida las características físicas del emplazamiento y su entorno urbano, han condicionado la ordenación de conjunto y la disposición y forma de la arquitectura proyectada. Se justificará el cumplimiento de la Normativa Urbanística y Ordenanzas Municipales.

Se justificará el cumplimiento del Código técnico de la edificación

**DB-SU. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN y ACCESIBILIDAD**

**DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**

**DB-EH. AHORRO DE ENERGÍA** con sus fichas correspondientes.

Se hará una descripción de la solución adoptada justificando su adaptación al programa de necesidades, destacando los aspectos más importantes que deban mencionarse, así como las particularidades que definan la intención de conjunto de la obra proyectada.

Se justificará detalladamente el funcionamiento, distribución, situación y capacidad de los espacios y locales que integran el Proyecto, así como su agrupación por zonas, los de dirección, gerencia y administración, servicios complementarios, biblioteca, servicios comunes etc.

Se describirán los aspectos que se refieren a su composición arquitectónica, tanto en relación con su entorno, como con su ordenación formal del edificio. Se razonará y justificará la composición de las fachadas, describiendo sus elementos más destacables por su volumen, forma y materiales con que están ejecutados.

Se incluirá un **cuadro de superficies útiles, construidas y computables o no computables desde el punto de vista del consumo de edificabilidad existente según Ordenanzas**

**municipales de aplicación;** todas ellas ordenadas por locales, plantas y edificios. Superficies totales por cada edificio y globales de todo el conjunto, y volúmenes totales de la edificación conforme a la Normativa urbanística vigente.

### 2.2.2.1.3. Memoria técnica.

Se describirán los distintos capítulos y unidades de obra que conforman las obras proyectadas, justificando las soluciones constructivas, así como los criterios técnicos adoptados para su elección.

### 2.2.2.1.4. Anexos a la memoria.

#### a) Anexo de Estructura.

##### a.1. Normativa de obligado cumplimiento.

Se justificará el cumplimiento del Código técnico de la edificación

Documento Básico CTE DB-SE	Seguridad Elemental
Documento Básico CTE DB-SE-M	Seguridad Elemental Madera
Documento Básico CTE-SE-F	Seguridad Elemental Fábrica
Documento Básico CTE DB-SE-AE	Acciones en la Edificación

Las estructuras estarán dimensionadas de forma que puedan resistir todos los esfuerzos producidos por las acciones prescritas en la anterior Normativa.

##### a.2. Memoria de cálculo y cálculos por ordenador.

Han de cumplir los siguientes requisitos:

Justificación del dimensionado y disposición estructural de las obras. Se resumirán las razones técnicas y económicas que han conducido a la solución proyectada, las hipótesis de partida para su dimensionado desde el punto de vista resistente, funcional, y constructivo y la metodología de cálculo adoptada.

Se incluirá una ficha resumen de especificación de los materiales justificativa del cumplimiento del Código técnico de la edificación.

**Se incluirá un cuadro específico resumen con cada una de las cargas y sobrecargas que actúen en las estructuras para las distintas zonas y/o plantas.**

Se incluirán en la Memoria unos croquis, perfectamente claros, de:

- Numeración de nudos y barras de las estructuras.
- Las propiedades de las barras.
- Cada una de las hipótesis de carga (incluso alternancia de las mismas).

Se indicará el método de cálculo utilizado, y para los cálculos por ordenador se mencionará el programa utilizado y las bases del mismo con sus simplificaciones si las hubiere.

#### b) Anexo de Instalaciones.

Las instalaciones del Proyecto a que se refieren estos Anexos a la Memoria general son las siguientes:

- B.1. Fontanería y Saneamiento.
- B.2. Electricidad (Alta y Baja Tensión).
- B.3. Climatización.
- B.4. Gas.
- B.5. Gases puros.
- B.5. Medios de elevación.
- B.6. Contra-incendios.
- B.7. Megafonía.
- B.8. Telecomunicaciones, Voz y datos.
- B.9. Seguridad.
- B.10. Otras instalaciones (Pararrayos, TV, etc.).

**En todos los casos que la legislación estatal, autonómica o de índole local haga necesaria la obtención de permisos para el alta y legalización de instalaciones, estos anexos de instalaciones se elaborarán por separado, de manera que junto con sus planos, mediciones y presupuestos puedan extraerse como separatas de cada una de las instalaciones, con objeto de poder utilizarse, independientemente del resto del Proyecto, para la tramitación de licencias y contratos con las compañías suministradoras. No obstante todas las instalaciones se incluirán por diferentes capítulos en el presupuesto general de la obra y figurarán siempre en la hoja resumen de presupuesto.**

En otro caso y para cualquier clase de proyecto, las instalaciones se diferenciarán como apartados independientes con sus anexos en las memorias correspondientes; en aquellos casos que su entidad lo haga conveniente.

Para los anexos a la memoria, de cada una de las instalaciones se seguirá el esquema siguiente:

- Descripción y justificación de la instalación proyectada.
- Normativa de aplicación.
- Datos de partida e hipótesis del cálculo.
- Método de cálculo y cálculo de todos los componentes de las instalaciones y de cada uno de los mismos por local o dependencia, así como el resumen de potencias por local y totales.
- Características técnicas de materiales, mecanismo y equipos principales.
- Especificaciones de montaje, registro y mantenimiento.

**Los proyectos de instalaciones, si así lo exigen las respectivas consejerías o legislación local de aplicación, deberán estar en su caso, firmados por técnicos competentes, según establezca dicha legislación para que sea posible su tramitación y legalización ante organismos oficiales correspondientes o compañías suministradoras.**

#### **c) Anexo de cumplimiento de normativa contra incendios**

Se incluirá un anexo a la memoria en el que se justifique el cumplimiento del Código técnico de la edificación DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO, además de la específica de cada comunidad Autónoma o de índole local que resulte de aplicación.

#### **d) Anexo de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad**

Se incluirá un anexo a la memoria en el que se justifique el cumplimiento de las prescripciones necesarias para cumplir las condiciones de accesibilidad de la Ley Estatal y de la comunidad autónoma de Castilla La Mancha.

## **e) Otros anexos que establezca la legislación estatal o autonómica.**

### **2.2.2.2. Planos.**

De acuerdo con el artículo 129 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se incluirán todos los planos necesarios para una perfecta definición del Proyecto y de su ejecución. Servirán de base para la medición y valoración de las unidades de obra proyectadas. Se ordenarán adecuadamente, pudiendo seguir el índice que se expresa a continuación. Se procurará un único formato de planos, excepto cuando esté justificado otro tamaño.

#### **1. Planos de situación.**

Escala libre. Deberán incluir:

- Situación de la parcela en la ciudad y en el barrio.
- Indicación de orientación Norte-Sur.
- Referencias a elementos físicos localizables fuera de la parcela.
- Referencias al planeamiento urbanístico existente, (alineaciones, retranqueos respecto a la parcela, área de movimiento etc..).

#### **2. Planos de ordenación.**

Escala 1:200. Deberán incluir:

- Curvas de nivel y perfiles del terreno, en su estado actual y en Proyecto.
- Ordenación del conjunto de la parcela y accesos.
- Indicación de orientación Norte-Sur.

#### **3. Planos de replanteo.**

Escala 1:100 ó 1:200. Deberán incluir:

- Referencias a ejes estructurales de la edificación y a puntos fijos localizables en la parcela, acotados.
- Referencias a elementos de la urbanización, acotados.
- Referencias a la situación de servicios urbanos.
- Referencias a cotas de nivelaciones de terrenos.

#### **4. Planos de arquitectura.**

Escala mínima 1:100.

- Planos de movimiento de tierras con indicación expresa de perfiles, volumen de desmontes y terraplenes, etc..
- Plantas de distribución, incluyendo usos de los espacios, superficies útiles y construidas, mobiliario y equipamientos fijos, elementos estructurales, juntas de estructura y conductos de ventilación. Llevarán cotas generales de la edificación y de ejes estructurales.
- Planta de cubierta, con definición de pendientes, sistemas de recogida y evacuación de aguas, juntas, chimeneas, lucernarios, conductos, ganchos de servicio, antenas, pararrayos, etc.
- Alzados generales de todas las fachadas.

- Secciones generales, se incluirán todas aquellas necesarias para la completa definición del edificio. Acotarán altura de pisos, antepechos, huecos, capialzados, gruesos de forjados y cotas exteriores. Llevarán en cada plano un esquema reducido de referencias de las secciones dadas.

## 5. Planos de construcción.

- Plantas de albañilería. Escala mínima 1:100. Irán totalmente acotados niveles y dimensiones, incluyendo referencias de carpintería, de detalles constructivos y elementos significativos. Incluirán cuadros de acabados interiores de cada local o tipo de locales.
- Detalles constructivos. De muros de fachada en planta y sección. Escala opcional de 1:5 a 1:20, formación de cubiertas, escaleras totalmente definidas, alzados interiores más significativos, plantas de solados y techos (si fuera necesario), soleras, impermeabilizaciones, detalles de elementos complementarios, indicando de forma inequívoca su localización en el edificio.

## 6. Planos de carpintería y cerrajería.

- Incluirá un cuadro general relacionando tipos, dimensiones, número de unidades, especificaciones y herrajes, con referencia a su situación en los planos de plantas. Escala 1:50.
- Se añadirán los detalles y secciones constructivas necesarios, tanto verticales como horizontales. Escala opcional 1:1 a 1:5.

## 7. Planos de cimentaciones y estructura.

Cimentaciones:

- Planta general de cimentación, acotada. Escala mínima 1:100, con referencias de los puntos de cotas o sondeos dados en el informe geotécnico.
- Detalles acotados a escala opcional de zapatas o pilotes, losas, zanjas, muros de contención y arranque de pilares o cualquier otro tipo de cimentación especial.
- Situación acotada de pasamuros para conducciones, a través de elementos de cimentación.
- Cuadros de dimensiones y armado.

Estructura:

- Plantas y secciones generales de estructura y forjados, codificadas y acotadas a ejes.
- Cuadro de pilares, características, dimensiones, armaduras y/o perfiles laminados.
- Planos de detalles de muros de contención, de sótano etc. con definición geométrica, armados, detalles etc.
- Detalles de vigas, zunchos, forjados, losas, armaduras y/o perfiles laminados, uniones, anclajes y pasamuros. Según detalles homologados. Escala opcional.
- Especificaciones técnicas de hormigones, aceros, uniones y soldaduras.
- Toma de tierra de la estructura: salvo en los casos especiales de obras menores, se incluirá planta general a escala 1:100, con detalles de conductores, conexiones a pilares y situación de arquetas y picas. Irá referida a la planta de cimentación.

## 8. Planos de instalaciones.

El conjunto de planos de instalaciones deberán diferenciarse por los capítulos indicados en la memoria, definiéndose totalmente dichas instalaciones, con sus detalles y códigos de símbolos.

**Se tendrá en cuenta lo indicado en el punto 2.2.2.1.4 del presente pliego de forma que puedan separarse fácilmente del Proyecto General y ordenarse en separatas independientes junto con la documentación correspondiente (memoria, mediciones,**

precios, etc.) para cada una de las instalaciones, a efectos de tramitación y gestión de altas, permisos de funcionamiento y licencias en los organismos competentes.

## **a) Instalaciones sanitarias y fontanería AF y ACS :**

- Incluirán plantas generales independientes a escala 1:100, que definirán los equipos centrales, las redes de distribución con sus dimensiones y su posición en cada planta, valvulería, etc.
  - Asimismo, se exigirán detalles de cada núcleo sanitario y fontanería del mismo. Escala 1:20 ó 1:50, con las particularidades de las conexiones de todos y cada uno de los aparatos.
  - Se incluirá algún plano de detalle especificado para el saneamiento planteado para un laboratorio y aseo tipo que el proyectista considere importante.
  - Se incluirá un plano general de saneamiento a escala 1:100 donde figuren las arquetas, bajantes y red horizontal con sus dimensiones, pendientes y cotas, respecto del pavimento de planta baja. Detalles de pasatubos y cotas.
- Se incluirá la cota de acometida al colector municipal.

## **b) Electricidad:**

Cada una de las instalaciones eléctricas, deberán incluir plano/s con todos los esquemas unifilares de posible Centro de Seccionamiento y Transformación, cuadros generales y parciales de red, grupo y/o SAI, indicando todos los circuitos y conexiones, potencias previstas, número y secciones de los conductores, características de los interruptores etc.... Los planos de alumbrado, fuerza e instalaciones especiales, pueden unificarse en los mismos planos siempre que su lectura no se dificulte debido al exceso de información gráfica.

Instalaciones de alumbrado y fuerza: se exigirán planos por plantas independientes a escala 1:100, que incluyan la situación de los equipos de redes generales con sus dimensiones, situación, trazado y características de líneas y redes así como un esquema general de características de los equipos.

En los casos en los que se proyecte un Grupo Electrógeno y posible SAI, se especificará en planta su ubicación, detalles de instalación y conexión con la red eléctrica.

Instalaciones especiales: las instalaciones de alumbrado de emergencia, pararrayos, tomas tierra, etc., deberán incluirse en los planos de alumbrado, fuerza o de cubierta, siempre que la clara lectura de los mismos lo permitan o bien deberán figurar en plantas generales independientes a escala 1:100.

## **c) Climatización:**

Se exigirán planos de plantas generales independientes a escala 1:100, que incluyan redes de distribución de conductos y tuberías dimensionadas, situación de todos los equipos codificados incluyendo tipo y dimensiones de rejillas y difusores, numeración de columnas con dimensiones etc. Se incluirán planos con los esquema/s de principio de la central/es térmicas, bombas principales, valvulería, esquemas de principio, situación y dimensiones de difusores y rejillas etc. Se incluirá la localización y dimensiones de los equipos principales frigoríficos, calderas, depósitos, equipos de tratamiento de aire, extractores, esquemas de principio etc., reflejando las dimensiones y características de las bancadas en caso necesario. Se incluirá una leyenda con las características principales de los equipos grafiados en planos.

Si el centro o parte de él lleva instalación de aire acondicionado, se exigirán planos y especificaciones de posibles equipos frigoríficos, torres de refrigeración, calderas, conductos verticales y horizontales etc.

Los planos presentados se referirán a plantas, secciones, esquemas generales por patinillos y detalles a escalas adecuadas, esquemas de regulación y control centralizado etc.

## **c.2) Ventilación:**

Si el centro lleva instalación de ventilación mecánica, se exigirán planos de planta y secciones independientes a escala 1:100, que incluyan las redes de conductos y situación de los ventiladores y dimensiones de rejillas, así como de los propios conductos.

La ventilación vendrá reflejada en los planos de arquitectura. Se añadirán detalles constructivos y dimensiones de los conductos.

## **d) Instalación de gas natural y gases puros:**

En un plano de situación de la parcela, se indicará la ubicación de la arqueta, caseta y/o estación reguladora de presión y el trazado y la conexión hasta la red general de la compañía suministradora.

En todas las plantas que lleven alimentación de gas, se indicará la situación de la red, así como las dimensiones de los conductos, y los consumos de todas y cada una de las tomas.

Se incluirán planos de detalle a escala tanto de la zona de almacenamiento como de las zonas específicas de consumo (salas de caldera, etc.).

Se acompañará esquema axonométrico de los diferentes tramos, tal como exige la legalización ante las Consejerías y Compañías suministradoras.

## **e) Comunicaciones:**

### **e.1) Telefonía**

- Planos de planta con el recorrido de las líneas, bandejas y/o tuberías de telefonía.
- Situación de los equipos correspondientes y conexión a centralita telefónica.

### **e.2) Televisión:**

- Planos de implantación del circuito y puntos de conexión.

### **e.3) Megafonía:**

- Esquema unifilar de megafonía.
- Planos de recorrido de la línea de megafonía, puntos terminales y equipos finales.

### **e.4) Voz y Datos:**

- Esquema/s de principio de la red de voz y datos proyectada, con detalles de elementos electrónicos, distribución etc.
- Planos de planta con la dimensión, tipología y trazado de bandejas y/o tubos, cableado y tipología de líneas así como de las bandejas y/o tuberías, electrónica, etc.



## **e.5) Instalaciones de Telecomunicación.**

Planos de acuerdo a la legislación vigente, incluyendo proyecto firmado por técnico competente en los casos que así lo exija la reglamentación vigente.

### **f) Medios de elevación:**

- En los planos de arquitectura se reflejará la situación de los aparatos elevadores.
- Si es necesario se incluirán planos de detalle a escala 1:20, la planta y secciones del hueco y sala de máquinas, así como detalles de puertas, cabina, situación de contrapesos, guías y plano de detalle de la placa de anclaje de la maquinaria.

### **g) Instalación contra incendios:**

- Planos de seguridad pasiva por planta (evacuación, sectorización, recorridos de evacuación etc.) con indicación expresa de compartimentación, sectores, indicación de recorridos en relación con la normativa y, en general, todas aquellas indicaciones que permitan evaluar el cumplimiento en relación con la normativa vigente estatal, autonómica o local que resulte de aplicación.
- Planos de seguridad activa por planta, reflejando las instalaciones portátiles o fijas que pudieran proyectarse y sus dimensiones, trazado y características.

### **h) Otras instalaciones:**

- Pararrayos, seguridad contra intrusismos, con planos de planta con trazado de redes y situación de elementos, etc.

## **2.2.2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la ejecución de las obras.**

El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares será el documento del Proyecto en el que se hará expresa mención de todas aquellas cuestiones de la obra proyectada, así como los criterios de medición y valoración adoptados.

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares, definirá las especificaciones sobre los materiales, sistemas, instalaciones o unidades de obra del Proyecto y la especificación sobre su control en obra (frecuencia, extensión y tamaño de lotes, tipo y número de ensayos, condiciones de aceptación o rechazo).

En el Pliego se mencionará que durante la ejecución de las obras se dará prioridad a los materiales, sistemas, prototipos, equipos, que posean sellos y marcas de calidad en vigor y refrendadas por la Administración. Igualmente, tendrán preferencia los nuevos productos amparados por el D.I.T. (Documento de Idoneidad Técnica).

En los apartados relativos a las instalaciones y a seguridad el Pliego se redactará de forma que permita extraer las cláusulas correspondientes a cada una de ellas en separatas independientes para su tramitación en los organismos competentes.

En anexo aparte se incluye toda la normativa de aplicación aunque en el pliego concreto de cada proyecto se incluirán las que resulten de aplicación.

Se mencionarán las normas y ordenanzas que sean de aplicación en la ejecución de las obras:

- Ordenanza General de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.
- Ordenanza municipal de la población, donde se sitúe el centro o en su defecto la del Ayuntamiento de la capital de provincia a la que esté adscrito.
- Otras ordenanzas y normas que afecten al Proyecto.

En este documento no se incluirá ninguna cláusula jurídico-administrativa, ni económica, ya que éstas vendrán definidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, elaborado por el órgano de contratación.

De acuerdo con el artículo 1.a).1 del Real Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre la construcción.

## 2.2.2.4. Mediciones y Presupuesto.

Incluirá ineludiblemente precios unitarios, precios descompuestos, mediciones y presupuesto y Hoja resumen general de presupuesto por capítulos y totales, incluyendo el cálculo de honorarios de proyecto y dirección de obra.

La medición de cada unidad se definirá de forma que quede perfectamente claro, el elemento o zona del edificio a que corresponde y se detallará de tal manera que comprenda unidades diferenciales, definidos en los planos del Proyecto.

Las magnitudes medidas tendrán una aproximación de dos decimales en longitud, superficie y cubificaciones.

Las mediciones estarán referidas a datos existentes en los planos y con las precisiones necesarias que permitan su fácil comprobación e identificación en los mismos. Contendrá la especificación completa y detallada de todas las unidades de obra de que conste el Proyecto.

El criterio de medición tanto en Proyecto como en obra, que deberá seguirse para confeccionar este documento, será el indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto.

No serán admisibles partidas alzadas (salvo que justificadas debidamente, sean autorizadas por el Organismo Contratante).

En las definiciones de las unidades o de los materiales se evitará la mención de las marcas comerciales, tipos o similares, debiendo identificarse por sus características técnicas.

En caso necesario se mencionará la marca comercial incluyendo el término "o similar". En los elementos que componen las instalaciones se utilizarán preceptivamente elementos homologados.

Al comienzo de cada capítulo de instalaciones, se hará expresa mención de que en el precio de cada unidad está incluida la parte proporcional de costo de pruebas, puesta en funcionamiento, redacción de proyectos, permisos, boletines, licencias, tasas o similares, considerándose siempre la instalación completamente terminada, probada y en funcionamiento.

En el capítulo de varios, se englobarán los elementos no definidos en los capítulos de la memoria definidos anteriormente.

Como Cuadro de Precios se deberá utilizar preferentemente el Cuadro General de Precios que corresponda a la Comunidad Autónoma donde se localiza el edificio a proyectar.

El presupuesto recogerá un resumen general y otro final. El resumen general por capítulos, incluirá la suma de capítulos que forman el presupuesto de ejecución material, con el correspondiente al Estudio de Seguridad y Salud, así como también el porcentaje del importe de cada capítulo respecto del importe total.

**El presupuesto final integrará los siguientes conceptos:**

- Suma de la ejecución material de todos los capítulos de obra.**
- Sobre la ejecución material de todos los capítulos, se añadirá el 13% de gastos generales, incluidos impuestos, tasas, etc.**
- **El 6% de beneficio industrial del contratista sobre la ejecución material.**
- **El 21% del I.V.A. sobre el total.**

#### **2.2.2.5. Estudio de Seguridad y Salud en las obras de construcción.**

El Estudio de Seguridad y Salud, será incorporado en la documentación del proyecto como un documento más del mismo y encarpado junto al resto de la documentación. El importe del presupuesto se incorporará al resumen general de presupuesto como Capítulo independiente. El Estudio de Seguridad y Salud incluirá todos los documentos preceptivos de un Proyecto: memoria, pliego de prescripciones técnicas, mediciones y presupuesto y planos, con los contenidos que expresamente indica el artículo 5 del Real Decreto 1627/1997.

#### **2.2.2.6. Control técnico de Calidad de las Obras.**

El proyecto incorporará como documento los contenidos mínimos que deberá contener el control de calidad de las obras que se ejecuten. Para ello se incluirá el documento de "Instrucciones Técnicas sobre los aspectos mínimos que deben contener los controles de calidad de las obras" que figura como anexo a este pliego.

#### **2.2.2.7. Manual de uso y mantenimiento del edificio.**

De acuerdo a lo indicado en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la edificación, se incluirá un manual de uso y mantenimiento en el proyecto como documento anexo del mismo y con los apartados que indica la legislación vigente.

#### **2.2.2.8. Otros.**

**El proyecto incluirá la declaración de obra completa, clasificación del contratista, fórmula tipo de revisión de precios y diagrama de planificación tiempo-económico valorado por capítulos, de acuerdo al siguiente esquema:**

##### **DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA:**

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el real Decreto 1098/2001, se manifiesta que el presente proyecto comprende una OBRA COMPLETA, siendo susceptible de ser entregado a su terminación al uso previsto para la Administración contratante.

##### **COMPROBACIÓN DE LA REALIDAD GEOMÉTRICA:**

Se da conocimiento al técnico de la Administración responsable de la Comprobación del replanteo, que se ha comprobado por el Arquitecto redactor la realidad geométrica de la obra, no encontrando ningún obstáculo que impida su correcta ejecución.

## CLASIFICACIÓN DE LA OBRA:

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 123 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la presente obra se clasifica dentro de los supuestos de OBRA DE PRIMER ESTABLECIMIENTO o la que corresponda según tipo.

## DIAGRAMA DE PLANIFICACIÓN TIEMPO ECONÓMICO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución de las obras es de ..... MESES, contados desde el día siguiente a la fecha de Comprobación del Replanteo, y siendo esta positiva.

Se incluirá en esta Memoria Administrativa un PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS en tiempo y coste óptimos, con el siguiente esquema:

	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes ...	Presup. ejecución material
capítulo 1						.....
capítulo 2						.....
capítulo 3						.....
capítulo .....						.....
capítulo .....						.....
Total Presup. Ejec. material	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Total Presup. Contrata....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

## CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA:

De acuerdo con el artículo 133 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el contratista adjudicatario de las obras deberá estar clasificado en el/los siguiente grupos y subgrupos.

Se deberá incluir en todos los proyectos, tanto en la Memoria como en el pliego de condiciones técnicas del mismo, la obligatoriedad de la legalización de las instalaciones y pago de licencias por parte del contratista de las obras así como la entrega de la documentación final. Copiando literalmente en los respectivos apartados del proyecto la siguiente leyenda :

## TRAMITES CON ORGANISMOS OFICIALES

La preparación y presentación de instancias, proyectos y otros documentos a la Delegación de Industria y otros organismos oficiales necesarios para la obtención de permisos, boletines, legalizaciones y autorizaciones de todas y cada una de las instalaciones será efectuada por el

instalador de conformidad con la dirección de obra y la propiedad. Todos los gastos que requiera la documentación necesaria para legalizar las instalaciones así como su propia legalización correrán a cargo de la contrata.

Las gestiones correspondientes para efectuar el contrato con las compañías suministradoras serán efectuadas por le Empresa adjudicataria de la obra.

El instalador, a través de la contrata, está obligado a informar por escrito a la dirección de obra, de todos los trámites a efectuar con los citados organismos, con tiempo suficiente para no alterar el programa de trabajo previsto y no interrumpir la buena marcha de las obras en curso. Así mismo tratará en su caso directamente con la compañía suministradora su desarrollo y problemática hasta llegar a la aceptación por la misma de la instalación y conexión de la acometida.

La contrata facilitará a la dirección de obra y propiedad la aceptación por parte de los organismos oficiales y compañías respectivas de todas las instalaciones que sean necesarias con la entrega de sus correspondientes boletines y proyectos de legalización por ejemplar triplicado.

## **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

Serán por cuenta del contratista, la traída de agua provisional, la energía eléctrica provisional, la ejecución provisional de accesos, el consumo de agua y electricidad durante las obras, así como las tasas, permisos y fianzas exigidos por las Corporaciones Locales, en especial el importe del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras previstos en los Art. 101 y 55 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales así como el importe de la propia licencia de Obras.

## **DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA**

El contratista, de acuerdo con la dirección facultativa, entregará en el acto de la recepción provisional, 3 copias completas en papel y 3 copias en CD-rom con planos definitivos ficheros en formato Autocad y documentos de texto en formato Word.

Esta documentación abarcará los planos de arquitectura definitivos recogiendo los posibles cambios respecto a proyecto así como los planos de todas las instalaciones ejecutadas en obra, con la modificación, esquemas unifilares y de principio, trazado, estado y situación definitiva de todas las instalaciones.

Asimismo se incorporarán los manuales de mantenimiento y uso, catálogos de los equipos principales y relación de principales suministradores. Se entregarán copias de todas las pruebas así como los resultados e informes hechos por la Empresa de Control de Calidad abarcando desde el inicio de la obra hasta las pruebas finales de las instalaciones.

Se entregarán dos fotografías aéreas del edificio terminado así como 2 copias en CD-Rom de toda la documentación fotográfica desde el inicio de la obra.

### **2.3. Redacción de proyecto y exigencias de presentación.**

#### **2.3.1. Comprobación de datos.**

En el plazo de diez (10) días a partir de la formalización del contrato, el adjudicatario tiene la obligación de:

Personarse en el Servicio del Ayuntamiento de Cuenca que coordine los trabajos, con el fin de recibir las instrucciones en cuanto a los aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos a tener en cuenta en la redacción del proyecto.

Recabar información en el Ayuntamiento del municipio en que se vayan a realizar las obras, al objeto de conocer las posibles variaciones que puedan afectar al solar (límites, condiciones urbanísticas, condicionantes culturales, infraestructuras, etc.) con respecto a la fecha en que fue recabada la anterior documentación y en su caso, estas serán puestas en conocimiento del órgano de contratación mediante escrito presentado en el registro de la Administración que coordine los trabajos y serán tenidas en cuenta en la confección del Proyecto.

Recabar información de la Dirección General de Patrimonio acerca de si el edificio o los terrenos se encuentran dentro del entorno de protección o bien, si están incluidos en el perímetro de un conjunto histórico, o en una zona arqueológica, y en ese caso se dará traslado de este informe al órgano de contratación y tendrá en cuenta los condicionantes que allí se recojan para la redacción del Proyecto. En este sentido, si resultase necesario la realización de control arqueológico, en el presupuesto deberá repercutirse el coste de dichos trabajos.

Pasado este plazo sin que se haga observación alguna, se entenderá que los adjudicatarios dan su conformidad a los datos facilitados por la Administración.

Al finalizar esta fase del trabajo, se habrá verificado, especialmente, la comprobación de los siguientes datos:

- Límites del solar.
- Clasificación y calificación del suelo, y recopilación de ordenanzas municipales de aplicación.
- Condicionantes culturales.
- Inexistencia de servidumbres sobre el solar.
- Planes o proyectos municipales de apertura de viario y trazado de calles.
- Dotaciones de servicios urbanos y su capacidad.
- Garantía de suministro por las diferentes compañías de servicios, y posibilidad de conexión a sus redes.
- Otros que resulten de aplicación.

### **2.3.2. Presentación de ejemplares del Proyecto. Posible Control Técnico de Calidad del Proyecto. Plazos**

El adjudicatario elaborará el estudio de detalle, si se precisara para la obtención de la correspondiente licencia de obras y el Proyecto Básico de Ejecución y entregará previamente a la supervisión definitiva tres ejemplares completos comprendiendo la documentación indicada en el apartado segundo del Pliego de Prescripciones Técnicas (incluido el Estudio de Seguridad y Salud).

En el caso de que el adjudicatario haya ofertado en su momento Control de proyecto se presentará simultáneamente Informe favorable sobre el Control Técnico del Proyecto, redactado por la Empresa de Control de Calidad ofertada por el Consultor.

La entrega se formalizará mediante escrito presentado en el Registro General del Órgano de Contratación correspondiente y tendrá lugar dentro del PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

### **2.3.3. Supervisión del proyecto.**

Efectuada la entrega de 3 ejemplares del Proyecto de ejecución, el organismo de supervisión del Ministerio emitirá informe de supervisión conforme a lo dispuesto por el artículo 136 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Si el informe de supervisión fuera favorable, procederá la aprobación del Proyecto por el órgano de contratación.

Por el contrario, si tras la supervisión realizada sobre el proyecto, se acreditase la existencia de defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios, que sean imputables al contratista, el órgano de contratación exigirá la subsanación de los mismos dentro del plazo que, específicamente, se indique.

A tal fin, el órgano de contratación remitirá la correspondiente notificación de forma que quede acreditada la fecha de su recepción, a efectos de cómputo de plazo.

Si transcurrido este plazo las deficiencias no se hubiesen corregido, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público (TRLCSP)

### 2.3.4. Ejemplares Definitivos.

Una vez se considere por el responsable del contrato que las deficiencias observadas en el Proyecto, han sido corregidas, el adjudicatario entregará en el órgano de contratación, en el plazo de TRES (3) días hábiles desde que se le comunique el resultado del informe, TRES (3) ejemplares completos del Proyecto definitivo encuadernados y plegados, todos los documentos y planos que componen el Proyecto deberán presentarse en carpetas o cajas para formato DIN A-4, con carátula de identificación pegada al lomo, indicando título del proyecto y nombre y situación del Centro o Instituto.

La documentación se presentará preferentemente en caja única según tamaño del proyecto, pero siempre se incluirán en los diferentes documentos independientes del proyecto lomos identificativos con el título del proyecto, nombre del documento y año correspondiente. Además en la contraportada figurará un índice de los documentos y la relación completa de los planos.

Todos los planos llevarán en su parte inferior derecha un sello o carátula de identificación.

En cada plano deberán figurar los técnicos que intervengan en su redacción y el director del Proyecto, de acuerdo al apartado 1.3. del presente pliego.

Independientemente de la escala alfanumérica de cada plano, se incluirá una escala gráfica, en previsión de posibles reducciones o ampliaciones.

Se presentará un índice completo de planos, indicando número de planos, contenido y escala.

Toda la documentación vendrá firmada por el Arquitecto o Ingeniero Director del Proyecto según el tipo de contrato.

**Toda la documentación definitiva del proyecto deberá presentarse en soporte magnético (3 CD- rom) con las siguientes extensiones:**

- Memoria, Pliego de Condiciones y Plan de Seguridad y Salud: WORD y PDF.
- Presupuesto: PRESTO, BC3 y PDF
- Planos: DWG y PDF

### 2.3.5. Acta de entrega.

La entrega de los ejemplares definitivos del Proyecto (incluido documentos de síntesis, ficheros informáticos y, en su caso, maqueta), se formalizará en un acta suscrita conjuntamente por el contratista y por la Administración.

### 2.3.6. Trámite de consulta o licencia municipal de obras.

Efectuado el trámite de Consulta a que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o en su lugar una vez solicitada la licencia municipal de obras, el adjudicatario deberá proceder a efectuar las correcciones o ampliación de documentación que la corporación demande, atendiendo los plazos que en cada caso le sean indicados por la Administración.

### 2.3.7. Replanteo del Proyecto.

El adjudicatario procederá al replanteo del Proyecto sobre los terrenos en los que se asentará la edificación, dejando sobre ellos constancia de las operaciones realizadas. Suscribirá, además, conjuntamente con el órgano de contratación, un informe de la inexistencia de impedimentos para la formalización del acta de replanteo, conforme especificaciones establecidas en los artículos 105 y 110 de la LCSP, señalando, en caso contrario, cuáles son estos.

## 3.0.- INMUEBLES OBJETO DE INTERVENCIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Del libro "Las Casas colgadas y el Museo de Arte Abstracto" de D. Pedro Miguel Ibáñez Martínez, publicado en 2016 por Ediciones de la Universidad de Castilla la Mancha:

*III.5. "Un anexo inevitable: la casa colindante con el palacio episcopal".*

*No podemos olvidar en relación con la manzana de las Colgadas la que fuera vivienda de Ana Jiménez, viuda del alcalde de las cárceles del Santo Oficio, que linda con el jardín del palacio episcopal. No pertenece en rigor a la tipología de las edificaciones asomadas sobre el abismo, porque se encuentra remetida unos metros en el interior de la ciudad. Pero su proximidad inmediata y su conexión física con aquellas obligan a tratarla conjuntamente.*

*Fuerza a ello su historia lejana y reciente, con los usos que se le otorgan en la actualidad, estrechamente imbricados con los de la casa de la baja de San Pablo (hoy conocida como Casa del Mesón).*

*El edificio en sí no significa demasiado. Tan solo se trata de un ejemplo más de la arquitectura popular conquense. Más bien de reducido tamaño, sus valores son especialmente de carácter paisajístico, al cerrar por el norte el rincón urbano tal vez más emblemático de toda la ciudad de Cuenca. (...) La mayor parte de los vanos han cambiado de tamaño y de situación tras las reformas de los años sesenta del siglo anterior. La fachada a la calle de acceso es uno de los sectores quizá más fieles a los tiempos antiguos, aunque también sufre pequeñas modificaciones. La más divertida, por las peregrinas teorías que nos han llegado a lo largo del tiempo, es la que afecta a la ventana superior de las dos que se encuentran pegadas al pontido. En el segundo cuarto del siglo XX, alguien tiene la ocurrencia de insertarle una suerte de ventana gótica espuria y postiza, con su arco apuntado y sus columnillas laterales, que ha originado toda suerte de comentarios faltos de base. (Tampoco se libra*



la fachada del pontido hacia la ciudad de transformaciones, como acredita el antiguo balcón antes existente que se transforma en ventana con reja).

En cuanto al interior de la casa, que no hemos podido visitar por motivos que no hacen al caso, la consulta de los planos de la misma indica las fuertes transformaciones a que se ha visto sometida para instalar el mesón-restaurant en 1962-1965. La compartimentación dominante se justifica por la necesidad de cocinas, aseos y otras dependencias auxiliares del mesón. Solo la lectura de muros podría orientar sobre lo que queda de la planimetría original.

En distintos pasajes de este libro hacemos alusión a lo erróneo que resulta calificar esta casa como de la Sirena, y es de justicia aclarar, aunque sea una pura anécdota el porqué de la discrepancia. El punto de partida se encuentra en un comentario de Giménez de Aguilar contenido en la Guía de Cuenca de 1923. Asegura el citado autor que Pío Baroja llama casa de la Sirena a la que conserva techumbres de casetones y una escalera gótica. Una ilustración aneja reproduce la casa contigua al jardín episcopal, con un pie de foto que la identifica como de la Sirena. Es una cadena de confusiones: Giménez de Aguilar se refiere a la casa de González de Cañamares y no a la mencionada y, a su vez, la casa novelada por Baroja nada tiene que ver con cualquiera de las dos anteriores.

## V.2. "El proyecto para las Casas Colgadas de Fernando Alcántara"

Hasta el día de la fecha, no se conocen tanto el proyecto concreto como los planos de Fernando Alcántara sobre la reconstrucción que lleva a cabo de una parte sustancial de las Colgadas, en particular del inmueble de la cuesta de San Pablo. Pero esos planos sin duda existieron y tenemos el convencimiento de que tarde o temprano aparecerán. Existían desde luego en 1959, cuando Francisco León Meler, por entonces arquitecto municipal, redacta el 11 de noviembre un informe sobre las casas Colgadas donde lo afirma con rotundidad.

(...) Ello sucede con las tres cuartas partes de la casa de la Bajada de San Pablo (Casa del Mesón) que fueron renovadas, y en las que quedan bien palpables los designios estéticos del arquitecto. En lo que toca a la parte restante, el pontido y la sección que da a la calle de acceso, podemos imaginar una solución que probablemente no sería muy diferente de la aplicada por Leon Meler a principios de los años sesenta. Mayores interrogantes afectan a las otras casas colindantes, que sin duda quedaban integradas en una visión totalizadora por parte de Alcántara, y sobre las que únicamente podemos establecer algunas conjeturas.

(...) Cabe recordar que, en 1957, el alcalde Jesús Moya Gómez encomienda al arquitecto municipal, entonces Eduardo Torallas, la redacción de un proyecto para la consolidación y reconstrucción de las casas Colgadas. En sesión ordinaria del concejo de 15 de Octubre de 1957 se expone y se aprueba el informe, instándole los munícipes a la redacción del proyecto definitivo. De esa coyuntura y de su propia mano son varios planos del conjunto de las Colgadas, que llevan fecha de enero de 1958. La lectura del material evidencia con toda nitidez la parte reconstruida y transformada por Alcántara que es, como queda dicho, una sección concreta y relativamente limitada del conjunto. Las hojas diferencian claramente dos partes: la más cercana a la hoz, donde se encuentran las conocidas balconadas superpuestas, y la que abre fachada a la calle interior de la ciudad.

Analizaremos los planos de Eduardo Torallas en lo que tienen que ver con la creación Alcántara. El primero recoge la planta baja de las casas, referida a la entra de la calle. Su autor denomina como número 2 a la casa de la bajada de San Pablo, y como 1 al compuesto formado por las antiguas casas de los escudos de Cañamares y del centro (unidad en una sola al menos en los dos últimos siglos de su existencia). En el margen superior derecho de la misma hoja, un dibujo aparte recoge la pequeña estancia de la entreplanta con galería a la hoz, ventana enrejada a la calle de la bajada a San Pablo, y paredes irregulares con el rótulo "ROCAS" al sur y al oeste. Una escalera de comunicación con la planta superior va identificada con el letrero "SUBE A PLANTA 1ª".

La puerta de entrada da paso a un zaguán trapezoidal del que arranca la escalera, que lleva el rótulo "RUINAS" por dos veces, tanto en el primer tramo de acceso al nivel del pontido como en el que sube a la planta superior. Tras el muro frontero que cierra el zaguán, se dibuja una escalera con el letrero "ESCALERA PROVISIONAL". Coincide este registro gráfico con varias fotografías en blanco y

negro tomadas a primeros de marzo de 1962 por el fotógrafo Luis Pascual. Una de ellas, enfocada desde la calle, muestra la caja de escalera en absoluto estado de deterioro. Alguna otra de la misma serie de 6 de marzo de 1962 podría identificarse con esa escalera provisional registrada en los dos primeros pisos de los planos de Torallas, con dos conclusiones que afectan a todas las instancias mencionadas: que no apuntan a un edificio nuevo aunque en construcción interrumpida tiempo atrás, sino a un inmueble antiguo coyunturalmente demolido en ciertas zonas; y que se corresponden con un proceso global de rehabilitación del que solo podemos intuir ciertos aspectos.

La parte correspondiente a la creación de Alcántara, dentro de esta planta baja, es una sala única de gran tamaño, con forjado sostenido por cuatro pies derechos en el centro, con zapatas, todo de madera. A la izquierda, según el sentido de la entrada desde el portal, arranca la escalera que desciende a la entreplanta antes mencionada. Esta última también pertenece a la fase de Alcántara, al igual que el sótano, con entrada independiente desde la cuesta de San Pablo. Por el contrario, la habitación del pontido correspondiente a esta planta baja, claramente más corta que la actualmente existente, era antigua como el zaguán y la caja de escalera.

La sección colindante por el sur, la del centro, también mantiene su estructura antigua en 1958, al igual que la de los escudos de Cañamares, con plena coincidencia con la información que aportan las citadas fotografías. Hay que reseñar la existencia en el plano de una balconada antes inexistente en la fachada a la hoz de esta casa del centro, con una pequeña escalera rotulada con "SUBE", de enlace con el nivel de planta baja de la creación Alcántara.

La planta primera del inmueble de la bajada a San Pablo, recogida en los planos de 1958, es en todo similar a la baja. La caja de escalera sigue acompañada por el letrero "RUINAS", con una habitación que da a la calle de la entrada. La parte colindante del pontido llega ya de fachada a fachada, aunque con una anotación específica: "RUINAS SIN SUELO". La sección reconstruida por Alcántara muestra una gran sala como la de abajo, con cuatro pies derechos con zapatas en el centro de la estancia (espacio conocido hoy día como "comedor blanco"). La segunda planta viene a reproducir el mismo esquema, con algunas variantes. El núcleo de la calle recoge la caja de escaleras y el consabido letrero de "RUINAS"; una estancia irregular y el espacio correspondiente del pontido, dividido por un tabique en dos habitaciones. La sala del proyecto de Fernando Alcántara, con los cuatro pies derechos habituales, ofrece asimismo los vanos que han llegado a la actualidad, incluidas las cuatro ventanas a la hoz que sustituyen a las galerías de las plantas inferiores (Sala Blanca del Museo de Arte Abstracto Español).

(...) En el estado actual de los conocimientos, no tenemos la absoluta certeza de hasta dónde pretendía Alcántara llevar las demoliciones en el proyecto inicial; parece, según sus coetáneos, que la mala situación del edificio obliga a desmontar más de lo previsto". Lo que resulta incontrovertible es que las interpretaciones radicales y negativas deben ser matizadas.

Por lo que sabemos hasta el momento, el arquitecto municipal no pretende en ningún momento hacer tabla rasa de la manzana de las Colgadas, sino aprovechar en lo posible aquellas partes útiles de los edificios antiguos que no interfiriesen con sus planes. Ello explica, por ejemplo, que llegaran hasta principios de la década de los sesenta los dos tercios de las estructuras de las casas originales.

(...) En 1957, las casas Colgadas continúan en el mismo estado precario en que las había dejado la interrupción de las obras del nuevo edificio previsto, por falta de medios económicos. El periodista Martín Álvarez Chirveches denuncia por entonces en distintos artículos esa situación de abandono.

En su primer escrito, de abril de ese año, subraya la importancia del edificio como imagen emblemática y turística de la ciudad, y lo califica como un bello cuerpo sin alma, puesto que el interior apenas si existe en ese momento. Ni siquiera puede ser visitado por la carencia de suelos en las habitaciones. Meses después se hace eco de la posibilidad de que pudiera ser rehabilitado, recordando sus propios argumentos a favor de ello. Según sus palabras, resultaba incomprensible el abandono del más genuino monumento turístico de Cuenca, relegado ante otras obras ejecutadas en la parte alta de la ciudad.

## VI.2. "El proyecto de Eduardo Torallas".

En los criterios que le mueven, manifiesta Torallas un juicio muy negativo sobre la creación de Fernando Alcántara. Tras criticar el lujo de molduras de los miradores, y calificarla como una reconstrucción fallida, afirma que en su opinión sería desacertado el proseguir con el montaje de dichos miradores. Sin embargo, ya que en el paisaje se ha formado un conjunto mundialmente conocido, de agrupación de miradores y casas Colgadas, estima que hay que completar la obra conservando lo ya existente.

No se sabe de planta específica alguna del proyecto de este arquitecto, porque las que concurramos por ahora son del estado en que se encontraban las casas en 1958. Pero no parece que tuviera el propósito de cambiar mucho lo existente, y si de consolidarlo. El pensamiento expresado en el párrafo anterior es el de rechazar la prosecución del proyecto de Fernando Alcántara con miradores, y armonizar lo ya ejecutado de este último con las dos casas contiguas todavía conservadas. En cualquier caso debe recordarse que las fachadas de la hoz del Huécar de estos dos inmuebles ya se habían visto alteradas en 1930 y 1931. Por fortuna, disponemos de dos alzados de las fachadas traseras, fechados en enero de 1958, que permiten entender lo que Torallas habría llevado a cabo en las Colgadas, caso de que hubiese culminado entonces la reconstrucción definitiva de la manzana, lo que no sucedió.

### VI.3. "La presencia de Francisco León Meler y la coyuntura restauradora entre 1958 y 1961.

El plan de Eduardo Torallas queda a la postre sobre el papel, pero la voluntad rehabilitadora que lo genera ya o se frena hasta la definitiva puesta en valor producida unos años después.

La primera fase transcurre entre 1958 y 1961. La voluntad restauradora manifestada por Jesús Moya Gómez es heredada por su sucesor Bernardino Moreno Cañadas. Se interviene entonces decididamente en las casas Colgadas con diversas reparaciones y consolidación de algunas estructuras. Pero el impulso definitivo tiene lugar durante la alcaldía de Rodrigo Lozano de la Fuente, que toma posesión de su cargo el 31 de octubre de 1961. El proceso reconstructor es a partir de ese momento imparable, dividido a su vez en dos sub-fases, antes y después de decidirse instalar en las Colgadas la colección de arte abstracto de Fernando Zóbel.

El 27 de septiembre de 1958, un decreto del alcalde Moreno Cañadas resuelve el nombramiento de Alejandro Blond como arquitecto director de las obras de reparación de las Colgadas, a propuesta de Francisco León. Queda claro que Francisco León delega en Alejandro Blond la dirección de las obras, pero también que él mismo mantiene el control teórico de las líneas de actuación que han de seguirse. Así el 17 de octubre del mismo año 1958, León firma una memoria sobre las "Obras de consolidación de las casas Colgadas de Cuenca", en la que justifica esa imposibilidad de redactar tanto un proyecto como un presupuesto previos por la naturaleza especialísima de la labor a ejecutar. Se trata, según sus palabras, "de un edificio de construcción antigua a base de maderas entramadas en gran parte embebidas en las fábricas y a cuyo mal estado se debe probablemente el movimiento acusado de los cuerpos volados". Reseña problemas añadidos como las difíciles condiciones de trabajo en estas casas colgadas sobre el abismo, así como las sorpresas que suelen proporcionar inmuebles de esta antigüedad, "debidas al estado interno de las fábricas estructuras totalmente ocultas al exterior en los grandes espesores en que están realizados muros y forjados, por otra parte dispuestos con frecuencia caprichosamente, desordenadamente y trabajando en condiciones distintas a lo que manifiestan al exterior". Todo ello obliga a estudiar con detalle la disposición óptima de apeos y andamiajes. De acuerdo con Blond, considera Francisco León que conviene descubrir las estructuras por partes, e ir adaptando las soluciones convenientes en cada caso".

Las obras llegan a ejecutarse. Una nota firmada en noviembre de 1958 por los aparejadores Rodolfo Segarra y José Sierra recoge las unidades de obra de las casas Colgadas y su precio, constando fábricas de ladrillo macizo y fábricas de hormigón armado de cuatrocientos kilos de cemento portland. En los índices del Archivo Municipal de Cuenca, en "Obras terminadas en el año 1959", se recoge la mención a "Consolidación Casas Colgadas 1ª fase" y la cantidad de 100.000 pesetas.

En la memoria descriptiva del estado en que encuentran la casas Colgadas en noviembre de 1959, redactada por Francisco León el día 11 de ese mismo mes a petición del alcalde Moreno Cañadas, el arquitecto municipal cita obras de consolidación en la parte más antigua del inmueble. Menciona en concreto las intervenciones producidas en una habitación de la planta baja: su forjado "se ha consolidado en todo el vano de la crujía mediante una placa de hormigón armado fundida sobre el primitivo forjado de madera. Asimismo, se han reconstruido los dos muros paralelos a la facha de la citada habitación, con fábrica de ladrillo para apoyo del forjado de techo". Una interesante fotografías de la sección antigua, tomadas muy pocos años más tarde, muestran el pésimo estado en que se encontraba, así como los numerosos puntos en que se había intervenido para el refuerzo de las estructuras originales de madera, con pilares y muros de ladrillo.

A finales de la sexta década del siglo XX se actúa pues, de manera decidida, en la consolidación de la parte original de las Colgadas.

(...) A partir del 14 de junio de 1961 se inicia la renovación de la pintura del maderamen exterior de las casas, junto con ciertas reparaciones a cargo de obreros municipales. El 27 de julio de ese año, el alcalde Moreno Cañadas envía un saluda informativo a los pintores industriales de la ciudad, invitándoles a presentar presupuesto para la renovación prevista. El arquitecto León Meler informó el 23 de septiembre de 1961 sobre la propuesta más conveniente, la Comisión Municipal Permanente la adjudica. La Oferta de García Rodríguez, por 63.000 pesetas, describe los elementos sobre los que se actuaría, tanto los miradores como las dos puertas de la entrada principal.

## VII.1. "La fase inmediatamente anterior a la fundación del Museo de Arte Abstracto (1962-1963)"

Con la dirección ya firme del arquitecto municipal León Meler, que se pone al frente de todas las intervenciones rehabilitadores sin delegar como antes en ningún otro técnico, existe una prima fase al margen por completo de la colección Zóbel, que se desarrolla durante 1962 y el primer semestre de 1963.

Como alternativa a la deseada casa en Toledo, Fernando Zóbel viaja a Cuenca a mediados de junio de 1963, invitado por Gustavo Torner, que le había sugerido la posibilidad que ofrecían las casas Colgadas en curso de restauración. (...) Ahora solo nos interesa analizar algún dato derivado de esa visita, contenido en una entrevista posterior a Gustavo Torner. Describe el artista consquense la situación de las casas en ese preciso momento de junio de 1963: "Visitamos las casas. Lo que ves ahora cuando entras, es decir, esas paredes entre las que están el Chillida y el Semprere, entre esas paredes no había nada, salvo el tejado, es decir, era un hueco techado que casi saltaba al vacío...y la de la derecha, la sala principal de hoy, estaba ruinosa, pero esta "pura". Es decir todo el techo ése de vigas de madera, todo estaba así..."

Torner remite en su comentario a la que venimos denominando casa del centro, por la que se accede al Museo de Arte Abstracto, y a la sala grande situada en la última planta de la casa de los escudos de Cañamares.

Queda probado que en junio de 1963, cuando se exploraba la posibilidad de ubicar en la manzana la colección Zobel, la casa del centro se encontraba en plena transformación y completamente vaciada, con solo los muros perimetrales colindantes con las otras dos Colgadas y el de la facha al interior de la ciudad.

Aunque se ha difundido la idea de que el ayuntamiento conquense no sabía muy bien qué destino darle a las Colgadas, resulta forzado matizar esa apreciación. Tras la intervención producida en la época inmediatamente anterior, la del alcalde Moreno Cañadas, si el objetivo principal del ayuntamiento hubiera sido arreglar las fachadas de la hoz como mero elemento de paisaje, no habría abordado un proceso tan costoso y radical como el de demoler íntegramente la casa del centro, con excepción del hastial de acceso. Le hubiese bastado con retocar y consolidar las fachadas traseras de las casas del centro y los escudos, porque la de Alcántara se encontraba lógicamente en buen estado. Lo que revela, por el contrario, es que se había entrado en el proyecto definitivo de puesta en valor y utilización de unas casas emblemáticas de propiedad municipal, que llevaban muchas décadas vacías y abandonadas.

(...) Queda claro que la primera intervención en la que se piensa afecta a la casa de la cuesta de San Pablo, para completar y poner en valor el edificio que había dejado inconcluso Fernando Alcántara. Las evidencias son rotundas. Una serie de fotografías de Luis Pascual, fechadas el 6 de marzo de 1962, recogen diversos encuadres del núcleo antiguo de la casa en ruinas: el zaguán, la primitiva escalera ya impracticable y una tosca escalera provisional que probablemente se remontara a los tiempos del propio Alcántara. Concuerdan estas fotos con la única fecha registrada en uno de los planos, datado precisamente en marzo de 1962 y con la firma de Francisco León. Lleva por título "Proyecto de escalera para las Casas Colgadas" y comprende la sección y plantas de dicha escalera.

Este plano datado con seguridad nos sirve de referencia para otorgarles fecha a muchos otros, que revelan las primeras reflexiones y el proceso de trabajo de Francisco León sobre las Colgadas, centrado inicialmente en la casa de la bajada a San Pablo ("Casa del Mesón"). Así, se relacionan directamente con la hoja anterior otras dos que representan la caja de escaleras y las plantas completas de la bajada y del centro. Ambas deben de ser asimismo de 1962, y prácticamente coetáneas de la traza de las escaleras antes comentada.

(...) Antes del verano de 1963, cuando se fragua la ubicación en las Colgadas del Museo de Arte Abstracto, el ayuntamiento había puesto ya en marcha un proyecto restaurador que comprendía en principio las casas del centro y de la bajada de San Pablo. Esto sucede en 1962. En el nivel actual de conocimientos, parece que la casa de los escudos de Cañamares quedaba en reserva para una segunda fase que, en cualquier caso, se tenía ya prevista.

**En junio de 1963 se intervenía ya en la parte de Alcántara para instalar el restaurante,** y se había vaciado la sección del centro, pero nada absolutamente se encontraba "casi terminado".

(...) Francisco León traza y fecha en septiembre de 1963 cuatro plantas bajo la denominación de "Croquis de los locales destinados a museo de pintura moderna de las Casas Colgadas".

Los analizamos después con la amplitud necesaria. Lo que interesa ahora es subrayar cómo quedan delimitados los ámbitos reservados al museo de Fernando Zóbel dentro de la totalidad: de la casa del centro, los tres pisos y el desván; de la casa de la bajada a San Pablo, el segundo piso en su núcleo de la calle de acceso desde la ciudad, incluido el del pontido, y la sala grande de la creación de Alcántara; y de la casa de los escudos, la planta superior completa. El resto de la manzana se reservaba para otros destinos, como queda patente en el pleno municipal extraordinario de 2 de septiembre de 1963, en su acuerdo octavo:

"Por la Presidencia, teniendo en cuenta que las obras de consolidación de estructuras en las Casas Colgadas, han quedado terminadas, y que es preciso pensar en el destino que haya de darse al edificio, con vistas a su total reconstrucción, se presenta una Moción proponiendo que el mismo se habilite para Museo Etnológico y de Pintura y **Bar restaurante típico**; acordándose por unanimidad aprobar dicha propuesta y como consecuencia de ello las obras que han de realizarse en las Casas Colgadas vayan encaminadas a tan finalidad".

(...)

Fernando Zóbel envía una instancia al ayuntamiento de Cuenca, datada el 20 de agosto de 1963, que incluye una propuesta detallada sobre el futuro museo.

En pleno extraordinario del ayuntamiento de 2 de septiembre de 1963 se aprueba la propuesta del alcalde para que, una vez finalizadas las obras de consolidación de las estructuras de las casas Colgadas, se habiliten para restaurante típico, Museo Etnográfico y Museo de Pintura.

Un acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de 24 de Septiembre de 1963, decide que los trabajos de carpintería que son precisos en las casas Colgadas, objeto de obras de restauración, los lleve a cabo la carpintería municipal; si ello no fuera posible, por la premura de tales obras, se le encomendarán algunas tareas al carpintero que había trabajado en la iglesia de San Miguel. Se ha interpretado esta acuerdo como prueba de la acogida del ayuntamiento a la propuesta de Zóbel, pero creemos que la solicitud de Fernando Zóbel se estaba estudiando aún en ese momento por la alcaldía para darle la formulación definitiva. Y se hacía, como sabemos, en el contexto de tres usos complementarios de las Colgadas que incluían un bar restaurante típico, de firme decisión municipal

a lo que parece, y un museo etnológico también deseado aunque en proceso de definición. En mi criterio, estos trabajos de carpintería, vinculados con una fase que deseaba concluirse con urgencia, tendrían que ver con los espacios asignados a la restauración en la casa de la bajada, y concordarían con algunos planos de Francisco León realizados por ese tiempo.

(...)

El 3 de diciembre de 1963, Zóbel firma una carta en la que expone que, enterado del anuncio de concurso para arrendamiento de locales destinados a "Museo de Pintura, escultura y biblioteca", se compromete a formalizar el arrendamiento en quinientas pesetas mensuales. El 30 de diciembre de ese mismo año de 1963 tienen lugar la adjudicación al único proponente, Fernando Zóbel, por tiempo de quince años y con el precio mínimo de quinientas pesetas. Ese mismo día, el arquitecto municipal Francisco León emite un informe en que considera aceptable la proposición de Zóbel desde el punto de vista tanto técnico como artístico. Opina León que "en cuanto a las obras que hayan de ejecutarse por el arrendatario se sugiere la conveniencia de que estas se ejecuten en todo caso bajo la supervisión de esta Sección Técnica de Obras con objeto de que no se aparten del carácter y estilo del edificio". El 13 de enero de 1964 se fecha la comunicación oficial a Zóbel del acuerdo de adjudicación. (...) El 1 de julio de 1966 el museo abrirá sus puertas.

En el catálogo de la edificación elaborado con motivo de la redacción y aprobación del Plan Especial del Casco Antiguo y sus Hoces (aprobación definitiva de Julio de 2002) recoge en su ficha número 24 la finca catastral correspondiente a los números 1 y 2 de la plaza Ciudad de Ronda. Otorga el catálogo el nivel de protección II a este inmueble, refiriéndose el hecho de la incoación "próxima" del correspondiente expediente de declaración de Bien de Interés Cultural.

En la ficha número 25, la finca con números 3 y 4 de la plaza Ciudad de Ronda, en idéntica clave.

Conforme resolución de 22 de enero de 2016, la Vice-consejería de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha resolvió el inicio del expediente de declaración del Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, de las Casas colgadas en el municipio de Cuenca **con los efectos previstos en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, y cuyas características más significativas se recogen en el Anexo de esta resolución.**

En el citado anexo:

"Contamos con la vista de Cuenca desde la Hoz del Huécar dibujada por Antón van der Wyngaerde en 1565, que refleja todo el conjunto de casas de la cornisa que delimita el barrio de San Martín.

Se aprecian claramente las cuatro primitivas casas bajo un solo saledizo que hace de base, y que se mantendría hasta finales del siglo XIX.

Poco a poco, las Casas Colgadas se fueron convirtiendo en un símbolo de la ciudad. Su mayor altura respecto de las restantes de la ciudad, el emplazamiento y la cercanía al itinerario del puente de San Pablo fueron representados por los artistas como emblema urbano de Cuenca durante mucho tiempo pero, a partir de mediados del siglo XVIII, asoman a su lado las Casas Colgadas. El medallón en relieve del trascoro de la catedral de Cuenca contiene una de las más antiguas. En 1774 Antonio Ponz incluye un bosquejo de la casa del mesón tras el puente de San Pablo como ilustración de la primera edición de su Viaje de España, y señala: "Algunas de las casas de Cuenca, que están arrimadas a aquellos riscos, tienen diez, o doce altos, y sobre sus tejados se ven salir los fundamentos de otras, de suerte, que desde fuera de la ciudad se suelen ver asomadas las caballerías a alguna ventana, que parece de cuarto principal, o último, y es la caballeriza de otra casa".

El conjunto fue deteriorándose con sucesivas transformaciones hasta que en 1905 el Ayuntamiento compró la primera casa del conjunto (la del mesón). En este momento se describe así: "Planta baja y dos pisos más en su fachada a la calle de Canónigos, teniendo en la fachada del Puente de San Pablo planta baja y tres pisos mas. La planta baja consta de portal y dos pequeñas cuadras,

teniendo otra cuadra grande como entrada independiente por la repetida bajada; parte de esta planta baja está ocupada por salientes de riscas o rocas. El piso principal consta de cocina sobre el pasadizo y cinco habitaciones más. El piso segundo contiene dos cocinas y ocho habitaciones más y el piso tercero consta de igual número de habitaciones que el anterior". En 1926 el Ayuntamiento compró la segunda casa (donde se sitúa la entrada de visitantes del museo); en 1928 permutó al obispado la de la Sirena, que lindaba con el jardín del Palacio Episcopal; y en 1965 remató la adquisición de otras dos pequeñas casas (derribadas para ampliar el museo).

Gran parte de las casas que se asomaban al crestrón del Huécar fueron demolidas a principios del siglo XX con el objetivo de aprovechar sus materiales. En 1928 se derribó la casa del mesón y **el arquitecto Fernando alcántara proyectó otra nueva, caracterizada por sus llamativas galerías** de madera. Años después le tocaría el turno a la del centro aunque, para cuando el proyecto museístico se hizo realidad como Museo de Arte Abstracto (inagurado en 1966), la morada de González de Cañamares había logrado sobrevivir. La construcción de esta casa debió llevarse a cabo en las últimas décadas del siglo XV, con reformas y añadidos en el siglo XVI. Sobre la puerta de una de sus estancias, identificada como una posible capilla privada, se conserva el escudo (cuatro cuarteles con banda diagonal, concha de Santiago, flor de lis y tres espigas) de Gonzalo Gonzalez de Cañamares el Viejo, canónigo de la catedral de Cuenca y promotor del colegio de Monte Olivete de Salamanca, además de fundador de la capilla del Socorro de la catedral. La casa sufrió una intensa reforma a partir de 1959 firmada por el arquitecto municipal Francisco de León Meler y, aunque aún se pueden reconocer la mayor parte de los espacios originales, la fachada hacia la hoz fue sensiblemente alterada. El informe del arquitecto municipal dice: "Ninguno de los pisos conserva pavimento; tampoco existe carpintería exterior salvo en la planta primera de la zona reconstruida. La carpintería y tabiquería interiores existentes pueden considerarse inaprovechables. En la planta baja, zona antigua, existe una habitación cuyo forjado ha sido consolidado en todo el vano de la crujía mediante una placa de hormigón armado fundida sobre el primitivo forjado de madera. De notable valor artístico e histórico, se conservan algunos elementos de piedra en la escalera de comunicación de las plantas bajas y primera de la zona antigua (pilar y arco de traza isabelina), un artesonado de madera ricamente policromado en una pequeña pieza en la planta primera, y los techos de madera de algunas habitaciones que se han citado anteriormente, también algunas rejas exteriores...". El 26 de mayo de 1977 se decide ampliar el museo con proyecto del arquitecto municipal Fernando Barja y del escultor Gustavo Torner quien, ya en los años ochenta, intervendría en una pequeña remodelación del mesón. Dentro de estos trabajos se produjo el traslado e instalación de la portada renacentista del abandonado palacio de D, Pedro de Ribera de Villarejo de la Peñuela, tras su cesión por el Duque del Infantado.

La descripción de las Casas Colgadas resulta compleja debido a que no se trata de edificaciones independientes con una cronología y unos límites claros, sino de un conglomerado de construcciones interrelacionadas y sometidas a continuas reformas, demoliciones y reconstrucciones. Atendiendo al uso, **el inmueble situado más al norte es el conocido como Casa de la Sirena**. Es una vivienda de planta cuadrangular muy irregular, motivada por su adaptación al crestrón por el este y a la calle Canónigos por el oeste. Limita al norte con el jardín del Palacio Episcopal, y sobrevuela el pasadizo donde estuvo el Postigo de Santa María para limitar al sur con la Casa del Mesón. La planta baja de la Casa de la Sirena coincide con la planta primera de la Casa del Mesón, sin que exista una separación clara entre ellas, y ambos edificios comparten la puerta de acceso (en el caso del mesón, también existe otro por la C/ Canónigos nº 5 para acceso de servicio y mercancías). **El segundo inmueble se conoce como la Casa del Mesón** por la instalación en su interior de un restaurante. Consta de un pequeño sótano que sirve también como comedor y dos plantas apoyadas sobre pies derechos de madera fruto de la reforma efectuada en 1928 por Fernando Alcántara. La primera planta se dedica a bar, y la segunda a restaurante, ambas abiertas a la Hoz a través de sendos balcones volados. Además de compartir con la Casa de la Sirena un acceso de servicio, tienen acceso principal e independiente por la Plaza de Ronda nº 2. El tercer inmueble es el



espacio central del Museo de Arte Abstracto Español. El edificio se reparte en dos grandes cuerpos bien diferenciados; el central, que ocupa dependencias en las plantas baja y primera independientes del restaurante, mientras que la planta segunda y la cámara es de uso exclusivo museístico; y el ala sur de nueva construcción, con tres plantas sobre la rasante de la plaza de Ciudad de Ronda, dedicadas a sala de exposiciones temporales y un bajo rasante de sótano desde la que se accede al patio o terrazo sobre la Hoz del Júcar y con una salida de emergencia en la C/ San Martín.

Atendiendo a su volumetría, podemos diferenciar con cierta claridad cuatro edificaciones de norte a sur. La Casa de la Sirena ya descrita que aparece retranqueada sobre la cornisa, monta sobre el Postigo de Santa María y muestra la fachada oriental más sobria del conjunto.

A continuación, la casa que comparten el Mesón y el Museo de Arte Abstracto, con sus característicos balcones volados obra de Fernando Alcántara. La triple balconada de la fachada es la parte dedicada a restaurante, en tanto que la doble balconada situada más al sur es la ocupada por el museo. En planta, este edificio se muestra como un rectángulo muy irregular condicionado por la topografía y las edificaciones colindantes, con unas singulares e ingeniosas soluciones constructivas.

Los dos primeros edificios están identificados con una misma referencia catastral, la 44790003WK7346G0001JX. El tercer y cuarto edificios (distinguidos con claridad si atendemos a las fachadas que ofrecen a la Hoz) se suelen englobar en uno solo. No obstante, el retranqueo que desalinea la fachada oriental, así como su cimentación sobre la roca en dos escalones claramente diferenciados que se proyectan en las cubiertas y la diferencia de cotas de sus forjados, hablan de dos casas diferenciadas en su origen. Se conservan restos originales de su decoración : artesonados, murales y yeseras góticas, un escudo perteneciente a González de Cañamares, lacerías de estilo isabelino, un artesonado de yeso con decoraciones animales y vegetales fechado en el siglo XV, otro de madera policroma ricamente decorado que se completa con pintura de murales vegetales y animales y un friso corrido con decoración epigráfica casi completamente ilegible por su deteriorado estado de conservación, otros forjados con motivos decorativos más simples, fundamentalmente geométricos y epigráficos y pinturas murales.

El quinto edificio es el erigido de nueva planta en el año 1977 por Fernando Barja y Gustavo Torner para servir de ampliación al museo. El edificio rompe espacial y constructivamente con el resto del conjunto de las Casas Colgadas e incorpora como acceso una portada renacentista del abandonado palacio de D. Pedro de Ribera en Villarejo de la Peñuela, tras su cesión por el Duque del Infantado, y en la actualidad muy deteriorada. Este edificio no forma parte del objeto de la declaración.

El entorno de protección contiene dos partes o sectores bien diferenciados. El primero, de carácter paisajístico viene definido por la visualización que permite la observación de las fachadas del conjunto edificado sobre el bretón dolomítico de la Hoz del río Huécar. Ésta se obtiene de forma gradual y completa en el tránsito peatonal y/o rodado en sentido paralelo al río en dirección sur-norte, desde el antiguo puente de San Martín, junto a la confluencia del camino de acceso al Postigo de Santa María (y a la Plaza de Ronda) y la actual carretera CUV-9144, en su margen izquierdo, hasta el giro de ésta bajo la fachada de la Iglesia del Antiguo Convento de San Pablo. En dirección nortesur, de forma peatonal siguiendo el sendero de la Fuente Jordana y el Hocino de Federico Muelas hasta el encuentro de éste con el camino de acceso al Postigo citado. El segundo, de sentido urbano, incluye los inmuebles colindantes, las callas y plazas que dan salida y frente a los cuerpos de fachadas de acceso al conjunto, incluyendo la zona ajardinada de miradores sobre la hoz existente entre el Barrio de San Martín y el conjunto edificado.

Por tanto, **el entorno de protección se justifica en la necesidad de delimitar las parcelas completas y colindantes físicamente con las que conforman el objeto de la declaración o en su área de afección**



**Inmediata, de tal forma que se asegure la integridad del edificio y la protección de sus cualidades morfológicas (volumetría, acabados exteriores y composición de fachadas)** así como su contemplación, posibilitando de esta forma el control de los parámetros volumétricos y de visualización de las intervenciones que se puedan producir en este ámbito.

De acuerdo con el nivel de protección establecido, recordemos Nivel II (de entre los definidos por el Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca) resultan admisibles:

El Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca define en sus apartados 2.19 y siguientes el alcance de los diferentes tipos de obras e intervenciones permitidos.

El nivel de protección II *"Se aplica a los edificios con calificación de singular por sus características arquitectónicas o históricas, cualquiera que sea la calificación del espacio en que se ubican.*

*El alcance de la protección se extiende a la conservación de fachadas, y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen, o si son posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.*

*Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espurio*

*En los casos en que el interior o partes del edificio no correspondan a la calificación de Singular por su carácter arquitectónico o histórico, ni de Arquitectura Culta, y se justifique suficientemente por el mal estado de la edificación, se permiten también las obras de Reestructuración para la transformación interior del edificio".*

En las fichas 24 y 25 del Catálogo de la Edificación del Plan Especial del Casco Antiguo se hace constar que en los edificios objeto de este contrato se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación interior y exterior y reestructuración parcial **rigurosamente justificada**.

El alcance de las obras proyectadas debe corresponderse con estos tipos de intervención, motivo por el cual, las propuestas presentadas en fase de concurso serán valoradas en aplicación de los mismos.

La definición del presupuesto necesario para las obras de rehabilitación "funcional" objeto del contrato (reparación y consolidación de la envolvente de los edificios, consolidación de elementos estructurales, balcones y carpinterías, en su caso, reordenación de espacios para hacer viable la instalación de un restaurante y renovación completa de los sistemas de instalación de electricidad, gas, climatización, agua fría y caliente, protección contra incendios y accesibilidad, forma parte del trabajo que los licitadores deben presentar en esta fase de concurso.

En todo caso, los licitadores deben valorar adecuadamente el coste de la inversión proyectada, siendo este coste uno de los argumentos a tener en consideración durante la valoración de las propuestas.



INFORME

#### **4.0.- PROGRAMA DE NECESIDADES Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE UNIDADES DE OBRA E INSTALACIONES**

**El Arquitecto deberá explorar conjuntamente con la Dirección responsable del proyecto en el Ayuntamiento de Cuenca el cumplimiento estricto del programa de necesidades.**

El programa definitivo resultará de la consideración de las propuestas hechas por los equipos presentados a la licitación del presente contrato, pudiendo el ayuntamiento considerar elementos de propuestas diferentes.

El programa definitivo se ajustará y consensuará antes de proceder a redactar el proyecto que desarrolle la citada obra de construcción.

A los efectos oportunos,  
en Cuenca a 19 de Mayo de 2016

Dámaso Matarranz López  
Arquitecto Municipal

## ANEXOS

- ANEXO 1.- Documentación a incluir obligatoriamente en la memoria y pliego de condiciones técnicas del proyecto
- ANEXO 2.- Instrucciones para el Control Técnico del Proyecto
- ANEXO 3.- Documentación técnica a aportar en los concursos para los trabajos de consultoría y asistencia para redacción de proyecto y dirección de obra y criterios de puntuación.
- ANEXO 4.- Planos de los inmuebles
- ANEXO 5.- Criterios de solvencia económica, financiera y técnica exigibles al consultor.

## **ANEXO 1 .- DOCUMENTACIÓN A INCLUIR OBLIGATORIAMENTE EN LA MEMORIA Y PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO**

### **ANEXO A LA MEMORIA- MEMORIA ADMINISTRATIVA** **(Cumplimiento de la LCSP 30/2007 )**

#### **DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA:**

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 123 del TRLCSP y el artículo 127.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el real Decreto 1098/2001, se manifiesta que el presente proyecto comprende una OBRA COMPLETA, siendo susceptible de ser entregado a su terminación al uso previsto para la Administración contratante.

Firmado por el Arquitecto

#### **COMPROBACIÓN DE LA REALIDAD GEOMÉTRICA:**

Se da conocimiento al técnico de la Administración responsable de la Comprobación del replanteo, que se ha comprobado por el Arquitecto redactor la realidad geométrica de la obra, no encontrando ningún obstáculo que impida su correcta ejecución.

Idem

#### **CLASIFICACIÓN DE LA OBRA:**

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 122 del real decreto legislativo 3/2011 texto refundido de contratos del sector público, de 14 de noviembre, la presente obra se clasifica dentro de los supuestos de OBRA DE PRIMER ESTABLECIMIENTO o la que corresponda según tipo.

#### **DIAGRAMA DE PLANIFICACIÓN TIEMPO ECONÓMICO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:**

El plazo de ejecución de las obras es de ..... MESES, contados desde el día siguiente a la fecha de Comprobación del Replanteo, y siendo esta positiva.

Se incluirá en esta Memoria Administrativa un PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS en tiempo y coste óptimos, con el siguiente esquema:

	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes ...	Presup. ejecución material
capítulo 1						.....
capítulo 2						.....
capítulo 3						.....
capítulo .....						.....
capítulo .....						.....
Total Presup. Ejec. material	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Total Presup. Contrata....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

## **CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA:**

De acuerdo con el artículo 133 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el contratista adjudicatario de las obras deberá estar clasificado en el/los siguiente grupos y subgrupos:

**Se deberá incluir en todos los proyectos, tanto en la Memoria como en el pliego de condiciones técnicas del mismo, la obligatoriedad de la legalización de las instalaciones y pago de licencias por parte del contratista de las obras así como la entrega de la documentación final. Todo ello de acuerdo al siguiente resumen :**

## **TRAMITES CON ORGANISMOS OFICIALES**

La preparación y presentación de instancias, proyectos y otros documentos a la Delegación de Industria y otros organismos oficiales necesarios para la obtención de permisos, boletines, legalizaciones y autorizaciones de todas y cada una de las instalaciones será efectuada por el instalador de conformidad con la dirección de obra y la propiedad. Todos los gastos que requiera la documentación necesaria para legalizar las instalaciones así como su propia legalización correrán a cargo de la contrata.

Las gestiones correspondientes para efectuar el contrato con las compañías suministradoras serán efectuadas por le Empresa adjudicataria de la obra.

El instalador, a través de la contrata, está obligado a informar por escrito a la dirección de obra, de todos los trámites a efectuar con los citados organismos, con tiempo suficiente para no alterar el programa de trabajo previsto y no interrumpir la buena marcha de las obras en curso. Así mismo tratará en su caso directamente con la compañía suministradora su desarrollo y problemática hasta llegar a la aceptación por la misma de la instalación y conexión de la acometida.

La contrata facilitará a la dirección de obra y propiedad la aceptación por parte de los organismos oficiales y compañías respectivas de todas las instalaciones que sean necesarias con la entrega de sus correspondientes boletines y proyectos de legalización por ejemplar triplicado.

## **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

Serán por cuenta del contratista, la traída de agua provisional, la energía eléctrica provisional, la ejecución provisional de accesos, el consumo de agua y electricidad durante las obras, así como las tasas, permisos y fianzas exigidos por las Corporaciones Locales, en especial el importe del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras previstos en los Art. 101 y 55 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales así como el importe de la propia licencia de Obras.

## **DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA**

El contratista, de acuerdo con la dirección facultativa, entregará en el acto de la recepción provisional, 3 copias completas en papel y 3 copias en CD-Rom con planos definitivos ficheros en formato Autocad y documentos de texto en formato Word. Esta documentación abarcará los planos de arquitectura definitivos recogiendo los posibles cambios respecto a proyecto así como los planos de todas las instalaciones ejecutadas en obra, con la modificación, esquemas unifilares y de principio, trazado, estado y situación definitiva de todas las instalaciones. Asimismo se incorporarán los manuales de mantenimiento y uso, catálogos de los equipos principales y relación de principales suministradores. Se entregarán copias de todas las pruebas así como los resultados e informes hechos por la Empresa de Control de Calidad abarcando desde el inicio de la obra hasta las pruebas finales de las instalaciones.

Se entregarán dos fotografías aéreas del edificio terminado así como 2 copias en CD-Rom de toda la documentación fotográfica desde el inicio de la obra.

## ANEXO 2.- INSTRUCCIONES PARA EL CONTROL TÉCNICO DEL PROYECTO

1. Generalidades.
  - 1.1. Cimentaciones y estructura.
    - 1.1.1. Estudio geotécnico.
    - 1.1.2. Cimentaciones y estructura.
  - 1.2. Instalaciones.
    - 1.2.1. Normas de control.
    - 1.2.2. Comprobaciones.
  - 1.3. Cerramientos, cubiertas y albañilería.
    - 1.3.1. Condiciones de solidez de cerramientos y tabiquerías
    - 1.3.2. Condiciones de estanquidad del cerramiento y cubiertas
  - 1.4. Mediciones

### 1. GENERALIDADES

El Control Técnico del Proyecto analizará la coherencia de los documentos que integran el Proyecto y su adecuación a la normativa específica, teniendo en cuenta fundamentalmente los aspectos de estabilidad, estanqueidad de fachadas y cubiertas, instalaciones y protección de incendios deberá incluir como mínimo revisión de estabilidad, estanqueidad de fachadas y cubiertas, instalaciones, protección de incendios y mediciones. El control se realizará sobre los siguientes aspectos:

#### 1.1. Cimentaciones y estructura

##### 1.1.1. Estudio geotécnico:

Revisión por muestreo del estudio geotécnico.

##### 1.1.2. Cimentaciones y estructura:

###### 1.1.2.1. Normas de control.

- Instrucción de Hormigón Estructural EHE.
- Código Técnico de la Edificación

###### 1.1.2.2. Comprobaciones.

- Concepción general de las cimentaciones y las estructuras.
- Acciones e hipótesis de carga más desfavorables.
- Coeficientes de seguridad.
- Materiales: definición, controles de recepción previstos en el pliego de condiciones.
- Cálculos:
  - revisión general de los métodos utilizados;
  - examen de detalle de un cierto número de elementos de la estructura (muestreo).

- Dimensionado:

- revisión general de las secciones y armaduras previstas (muestreo).
- examen de detalle de un cierto número de elementos de la estructura (muestreo).
- Comprobación de los planos:
  - definición suficiente;
  - detalles de construcción suficientes y correctos;
  - calidades de materiales y coeficientes de seguridad indicados y conformes con los tenidos en cuenta en los cálculos.

## 1.2. Instalaciones

### 1.2.1. Normas de control.

#### 1.2.1.1. Electricidad.

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centros de transformación.
- Reglamento electrotécnico para la baja tensión, instrucciones complementarias y hojas de interpretación correspondientes.
- Marcas de calidad: UNE y AEE para el material eléctrico.
- Código Técnico de la Edificación

#### 1.2.1.2. Calefacción.

- Reglamento de instalaciones petrolíferas Real Decreto 2005/1994;
- Instrucción técnica complementaria MI-IP 03 instalaciones petrolíferas para uso propio;
- Reglamento e instrucciones técnicas complementarias I.T.E.;
- Reglamento e instrucciones técnicas complementarias de los aparatos de presión;
- Código Técnico de la Edificación

#### 1.2.1.3. Fontanería y saneamiento.

- Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua;
- Código Técnico de la Edificación

#### 1.2.1.4. Protecciones.

- Código Técnico de la Edificación
- Normas UNE correspondientes;
- Normativa del CEPREVEN (en su caso).

#### 1.2.1.5. Telecomunicaciones.

#### 1.2.1.6. Aparatos de elevación.

- Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos;
- Instrucción técnica complementaria:  
ITC-MIE-AEM.1 referente a ascensores electromecánicos;
- Prescripciones técnicas no previstas en la ITC-MIE-AEM.1, Resolución de 27 de abril de 1992, de la Dirección General de Política Tecnológica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.



## 1.2.2. Comprobaciones.

### 1.2.2.1. Instalaciones de electricidad.

Verificación por muestreo de los siguientes apartados, en los esquemas unifilares:

- concepción general de la instalación prevista;
- potencias instaladas y de cálculo;
- intensidades máximas admisibles;
- secciones de cables;
- caídas de tensión;
- protección contra contactos directos e indirectos;
- protección contra sobrecargas (cortocircuitos y sobrecargas);
- alumbrado de emergencia y señalización;
- redes de tierra y puesta a tierra.

### 1.2.2.2. Instalaciones de calefacción.

- Análisis de las condiciones de base.
- Verificación de los cálculos de la potencia necesaria y comprobación por muestreo de radiadores en aula tipo.
- Examen del esquema de principio de la instalación:
  - caldera (s) características y disposición;
  - bombas;
  - vaso de expansión;
  - regulación;
  - dispositivos de seguridad;
  - chimenea;
  - ventilaciones;
  - aislamientos térmicos;
  - resistencias al fuego de paredes, techos y puertas;
  - instalación eléctrica;
  - alimentación de combustible a la caldera, etc.

### 1.2.2.3. Instalaciones de fontanería y saneamiento.

- Examen de la concepción general de las redes de alimentación, evacuación y ventilación.
- Comprobación por muestreo del dimensionado de elementos principales.
- Materiales y equipos.
- Comprobación de las calidades previstas con el pliego de condiciones.
- Comprobación de las características de los aparatos destinados a la producción de agua caliente sanitaria y grupos de presión.

### 1.2.2.4. Protección contra incendios.

- Protección pasiva:
  - cumplimiento exigencia básica seguridad en caso de incendio (CTE)
  - Dirección y alarma.
  - Sectorización suficiente.
  - Detectores adecuados (tipo y número).
  - Señalización y repetición de señales suficientes.
  - Extinción:
    - tipo (s) de medios de extinción adecuados a los riesgos previstos;
    - número, tipo y ubicación de extintores manuales suficientes;
    - número, tipo y ubicación de bocas de incendio suficientes;
    - número, tipo y ubicación de hidrantes suficientes.

## **1.3. Cerramientos, cubiertas y albañilería**

### **1.3.1. Condiciones de solidez de cerramientos y tabiquerías:**

- Apoyos de cerramiento en la estructura
- Acumulación y transmisión de esfuerzos
- Estabilidad del cerramiento
- Disposición de juntas
- Compatibilidad de movimiento y deformaciones
- Refuerzos y armados de las fábricas
- Refuerzo de dinteles

### **1.3.2. Condiciones de estanquidad del cerramiento y cubiertas**

- Control de aguas de filtración
- Control de aguas de condensación
- Control de aguas de capilaridad
- Condiciones de estanquidad de la hoja
- Condiciones de estanquidad de ventanas
- Condiciones de estanquidad de puesta en obra de carpinterías: jambas, alféizares, dinteles, ..
- Condiciones de estanquidad de cornisas, chapados de forjados, pilares, ...
- Condiciones de revestimientos, pinturas, hidrofugantes,...
- Condiciones de estanquidad y durabilidad de cubiertas
- Análisis y verificación de detalles.
- Condiciones de durabilidad del cerramiento, cubiertas y acabados.
- Compatibilidad mecánica de los materiales
- Compatibilidad química de los materiales
- Durabilidad de los materiales

### **1.4. Mediciones.**

Las comprobaciones se realizarán sobre las partidas de mayor medición y repercusión económica.

## **ANEXO 3.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR PARA LA VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS DE CONSULTORIA Y ASISTENCIA PARA REDACCIÓN DE PROYECTO Y CRITERIOS DE PUNTUACIÓN.**

Documentación técnica que se deberá aportar:

### **1.- Metodología y Programa de realización del Proyecto**

Se incluirá en este apartado la descripción de la Metodología propuesta para abordar la redacción de los proyectos y realizar la Dirección de obra en base a lo especificado en el Pliego Técnico y para las distintas fases de proyecto y ejecución de obra. Contendrá el Programa de redacción de proyecto, con expresión de la metodología propuesta, del plan de ejecución de la dirección de obra desarrollado en el tiempo, reflejando los recursos humanos y materiales a incorporar en cada fase en que dicho plan se explicita y en base a lo especificado en el Pliego Técnico. Se atenderá especialmente la viabilidad de dicha metodología, teniendo en cuenta las bases de partida del enfoque y la validez de sus planteamientos técnicos así como la coherencia del programa de trabajos

### **2.- Propuesta Arquitectónica de solución al Programa funcional**

Ajustada a las especificaciones y Programa de necesidades del Pliego Técnico contendrá los elementos necesarios para evaluar la calidad de la propuesta arquitectónica, el cumplimiento del programa de necesidades, la resolución de los problemas planteados en el programa funcional, la menor desviación de las superficies construidas respecto al pliego y la adecuación económica de la propuesta a los requerimientos exigidos. Se incluirán los siguientes apartados:

Los Planos que se estimen oportunos para resolver las directrices y programa de necesidades planteado en el pliego técnico y de forma que se definan al máximo los planteamientos e ideas del proyecto.

Análisis de los capítulos de obra definidos en el Pliego Técnico, con desarrollo detallado y concreto de cada uno de ellos así como los sistemas constructivos y materiales propuestos, teniendo especial relevancia la elección de materiales que contribuyan a facilitar la conservación y mantenimiento .

Avance y estimación del presupuesto desglosado por capítulos, oficios, tecnologías o unidades de especial relevancia del Proyecto de forma que permita evaluar la coherencia de la estimación del coste económico de las obras con el diseño propuesto

Documentos que aseguren el cumplimiento de las normas para la seguridad en caso de incendios (ordenanza municipal de protección contra incendios en el casco antiguo de Cuenca), normas en materia de accesibilidad y otros que el proyectista considere de especial relevancia

### **3.- Organización y Medios.**

Además del contratista principal se podrá incluir una relación nominal de participantes, titulación, historial profesional resumido etc., para las diferentes especialidades de forma que se pueda evaluar la idoneidad de su cualificación en relación con las exigencias del proyecto. Se describirán la oficina y medios puestos a disposición de la ejecución del contrato y especialmente los medios humanos e informáticos.

#### **4.- Medidas implantadas para la calidad de los trabajos y/o control de calidad del Proyecto**

Se incluyen las medidas que el licitador propone para asegurar la calidad de los trabajos o la presentación de un certificado de acreditación de la ISO 9001.

Podrá incluirse un programa de control de calidad de los proyectos por una empresa especializada independiente del licitador, con todas las circunstancias de interés al respecto y aportando la documentación que se considere precisa.

#### **5.- Compromiso de contratar un seguro de Responsabilidad Civil.**

El contratista responderá, así mismo de los daños y perjuicios que durante la ejecución o explotación de las obras se causen tanto a la Administración como a terceros, por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido que le sean imputables. Aportará un compromiso de contratar un seguro de Responsabilidad civil para garantizar las consecuencias económicas de la Responsabilidad Civil, derivada de la Normativa legal vigente, que pueda atribuirse directamente o subsidiariamente al asegurado, por daños y perjuicios corporales, materiales o consecuencias causados a terceros con motivo o a consecuencia de la realización de las obras, incluyendo con carácter general todos los trabajos de suyo propios y necesarios para su terminación. Cubrirá las garantías correspondientes a Responsabilidad Civil General, Responsabilidad Civil profesional y Responsabilidad cruzada.

- Por lo tanto el Adjudicatario del presente contrato vendrá obligado a suscribir a su costa con carácter general, incluido el periodo de garantía de la obra, un Seguro de responsabilidad civil con un límite de indemnización mínimo de 100.000 Euros por siniestro.

#### **6.- Documentación complementaria**

Se indicará, si se considera preciso, aquella documentación complementaria que el ofertante considere importante respecto a lo indicado en el Pliego.

## CRITERIOS DE VALORACIÓN

### **Criterio nº 1.**

#### **Propuesta Arquitectónica de solución al Programa funcional**

Máximo 35 puntos

La valoración se basará en la calidad de la propuesta arquitectónica, el cumplimiento del programa de necesidades, en la resolución de los problemas planteados en el programa funcional, la menor desviación de las superficies construidas respecto al pliego y en la adecuación económica de la propuesta a los requerimientos exigidos.

Se puede obtener un máximo de 35 puntos con el siguiente baremo:

- a) Se valorarán como aspectos positivos, además de los diseños estética y funcionalmente correctos la adecuación de la propuesta a las directrices y programa de necesidades planteado en el pliego técnico, con la incorporación de los planos que se estimen oportunos para definir al máximo el planteamiento e ideas del proyecto hasta un máximo de 20 puntos.
- b) Análisis de los capítulos de obra definidos en el Pliego Técnico, con desarrollo detallado y concreto de cada uno de ellos así como los sistemas constructivos y materiales propuestos, valorándose positivamente los materiales que contribuyan a facilitar la conservación y mantenimiento hasta un máximo de 4 puntos.
- c) Coherencia de la estimación del coste económico de las obras con el diseño propuesto y estimación del presupuesto desglosado por capítulos, oficios, tecnologías o unidades de especial relevancia del Proyecto hasta un máximo de 5 puntos.
- d) Documentos que aseguren el cumplimiento de la normativa sectorial vigente, seguridad de utilización, eficiencia energética, seguridad en caso de incendio, eliminación de barreras arquitectónicas y otros que el proyectista considere de especial relevancia hasta un máximo de 5 puntos.

### **Criterio nº 2.**

#### **Metodología y Programa de realización del Proyecto**

Máximo 5 puntos

Se valorará en este apartado la descripción de la Metodología propuesta para abordar la redacción de los proyectos en base a lo especificado en el Pliego Técnico. Se puntuará la viabilidad de dicha metodología, teniendo en cuenta las bases de partida del enfoque y la validez de sus planteamientos técnicos, evaluando igualmente la coherencia del programa de trabajos presentado para la redacción de los documentos de proyecto hasta un máximo de 5 puntos.

### **Criterio nº3.**

#### **Organización y Medios.**

Máximo 5 puntos

Se valorará la adecuación profesional y la dedicación de las personas asignadas al desarrollo del contrato en cada una de sus fases, incluyendo un programa de ejecución desarrollado en el tiempo y que refleje los recursos humanos y materiales e incorporar en cada fase, con relación nominal de participantes, titulación, historial profesional resumido y relación sintética de elementos informáticos puestos a disposición del contrato hasta un máximo de 5 puntos.

### **Criterio nº4.**

#### **Medidas implantadas para la calidad de los trabajos y/o control de calidad del Proyecto.**

Máximo 5 puntos

Se valorarán el compromiso de implantación de procedimientos concretos propuestos por el licitador para asegurar la calidad de los trabajos hasta un máximo de 5 puntos.

### **Criterio nº 5**

#### **Precio**

Máximo 20 puntos

Se valorará sobre una puntuación máxima total de 20 puntos según la siguiente fórmula:

Oferta más económica: 20 puntos.

Resto de ofertas: atendiendo a la siguiente fórmula:

$$P_i = 20 \times M / F_i$$

Siendo:

$P_i$  = Puntuación correspondiente a la proposición base "i".

$M$  = Precio de la oferta más económica en euros.

$F_i$  = Precio de la proposición base "i" en euros.

En este apartado será de aplicación lo dispuesto en los artículos 152 del TRLCSP y 85 del RGLCAP.

## **Criterio nº6.**

### **Plazo**

Máximo 27 puntos

Se valorará la reducción de los plazos de ejecución de los proyectos básico y de ejecución, proyectos específicos de instalaciones de electricidad, gas y climatización y estudio de seguridad y salud.

La reducción efectiva del plazo de ejecución de 5 meses establecido como plazo máximo de redacción de los proyectos técnicos necesarios será valorada de 0 a 27 puntos.

Para asegurar una correcta ejecución del contrato se establece que:

La realización de los proyectos técnicos precisos para la definición de las obras en cinco meses (22 semanas): 0 puntos.

La realización de los proyectos técnicos precisos para la definición de las obras de en tres meses (13 semanas): 27 puntos.

Las reducciones intermedias se puntuarán proporcionalmente, siendo la semana la unidad mínima de medida.

## **Criterio nº7.**

Compromiso de incorporación de un especialista arqueólogo en el equipo redactor, con objeto de contar con un asesoramiento continuo en la materia durante la redacción de los trabajos, (Acreditando el compromiso mediante carta de colaboración del profesional propuesto), 4 puntos.



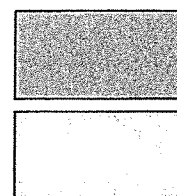
DENOMINACIÓN

CASAS COLGADAS

OBJETO DE LA DECLARACIÓN

ENTORNO DE PROTECCIÓN

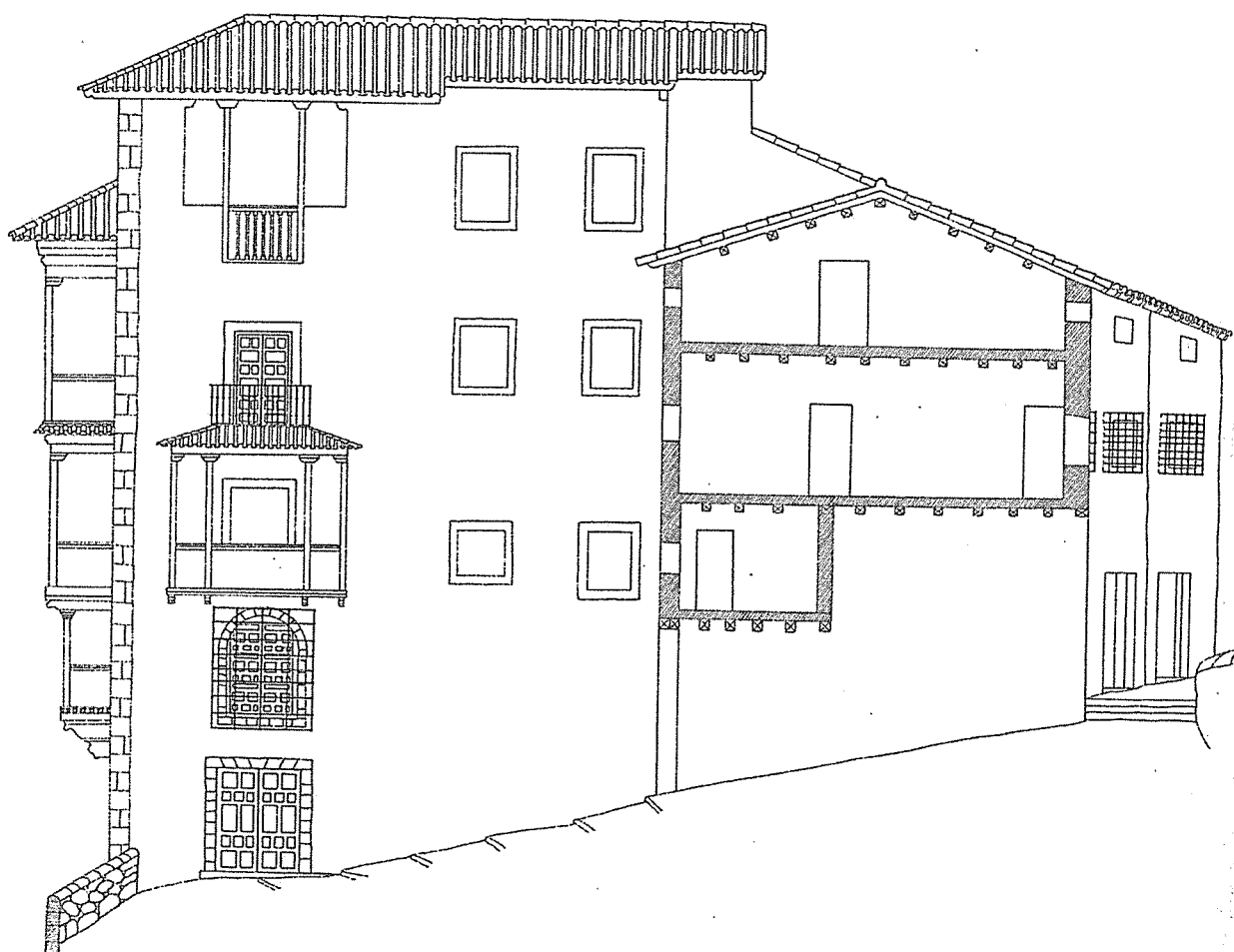
SITUACIÓN



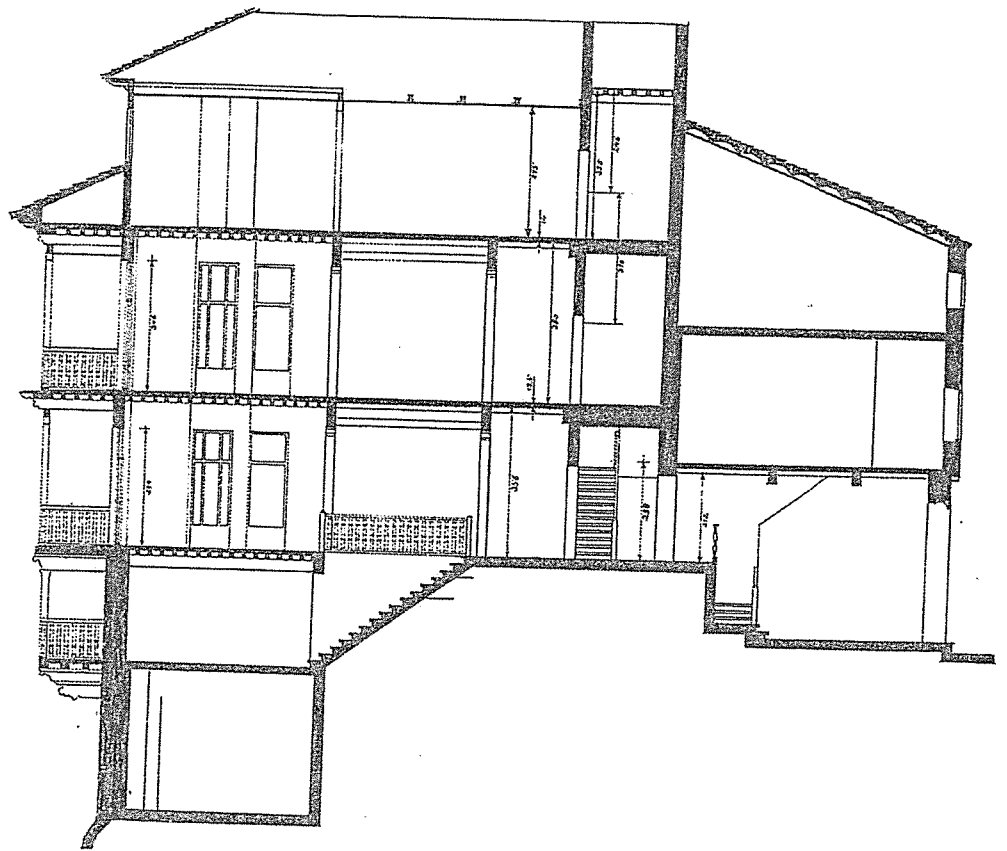
CUENCA (CUENCA)



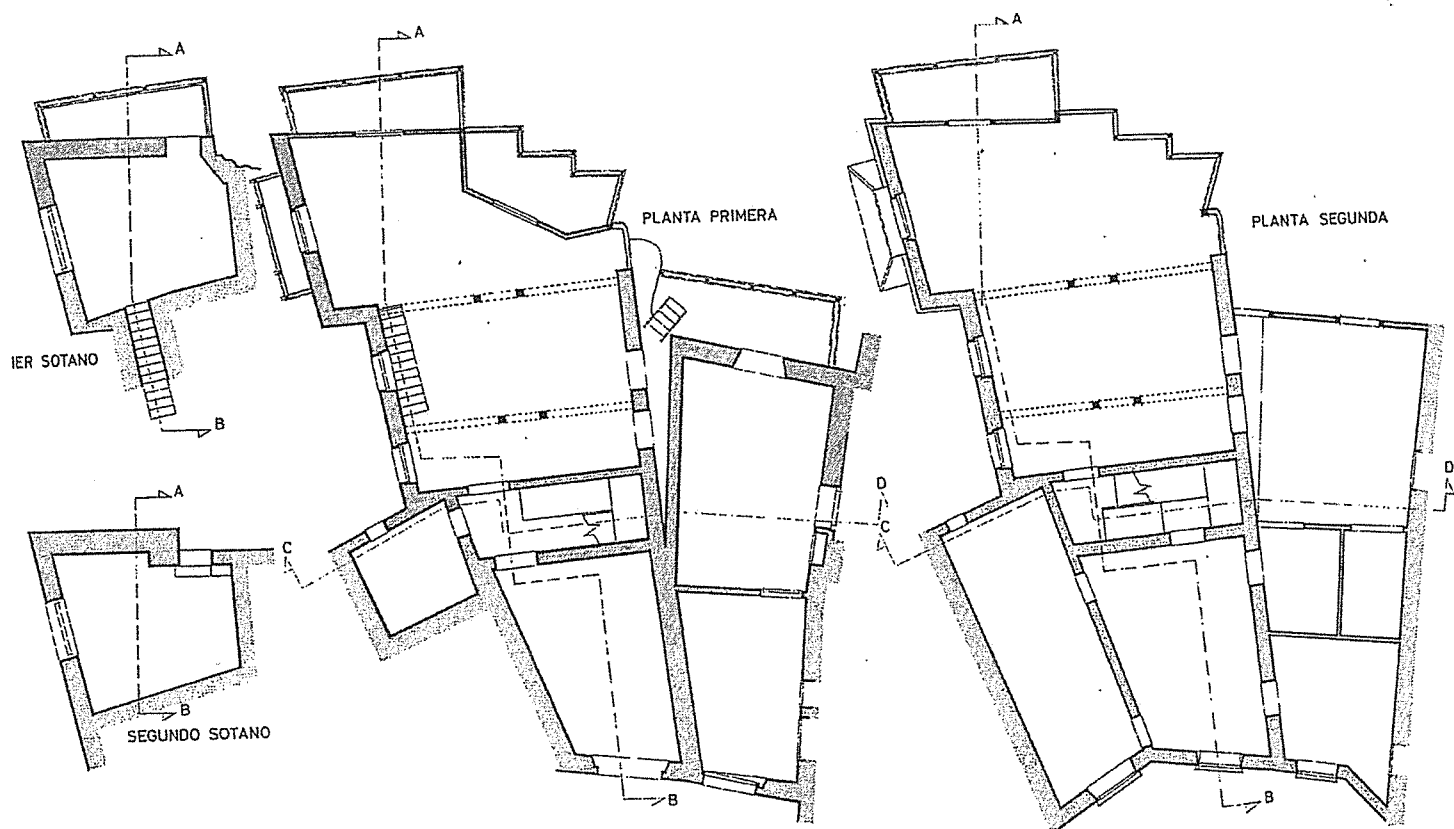




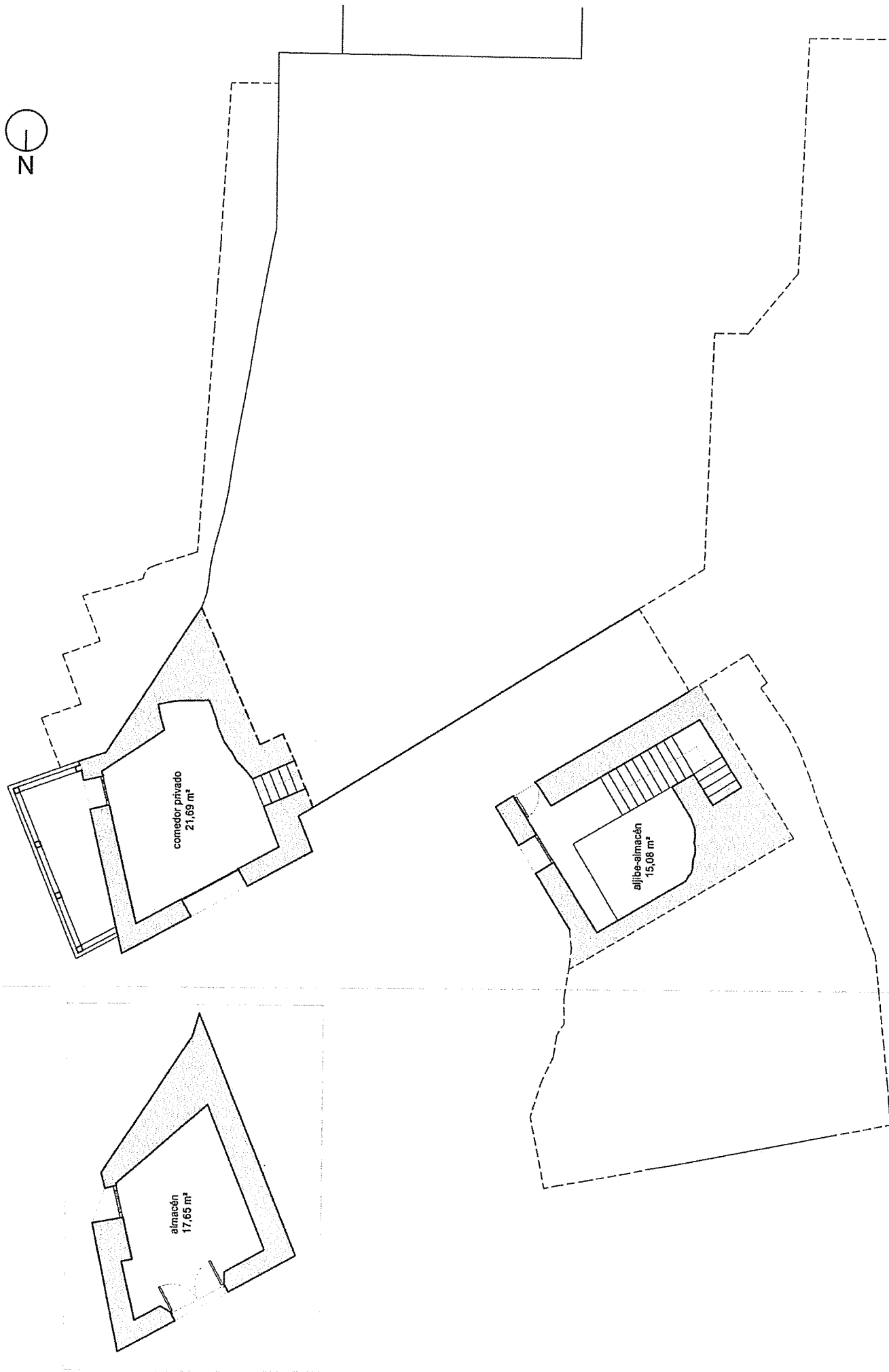
A F. León y Horcajada. Alzado de la creación de Alcántara y sección del pontido, y alzado de las fachadas a la hoz, hacia 1962



▲ F. León. Alzados de las cristalerías de los miradores y sección de la casa de la bajada

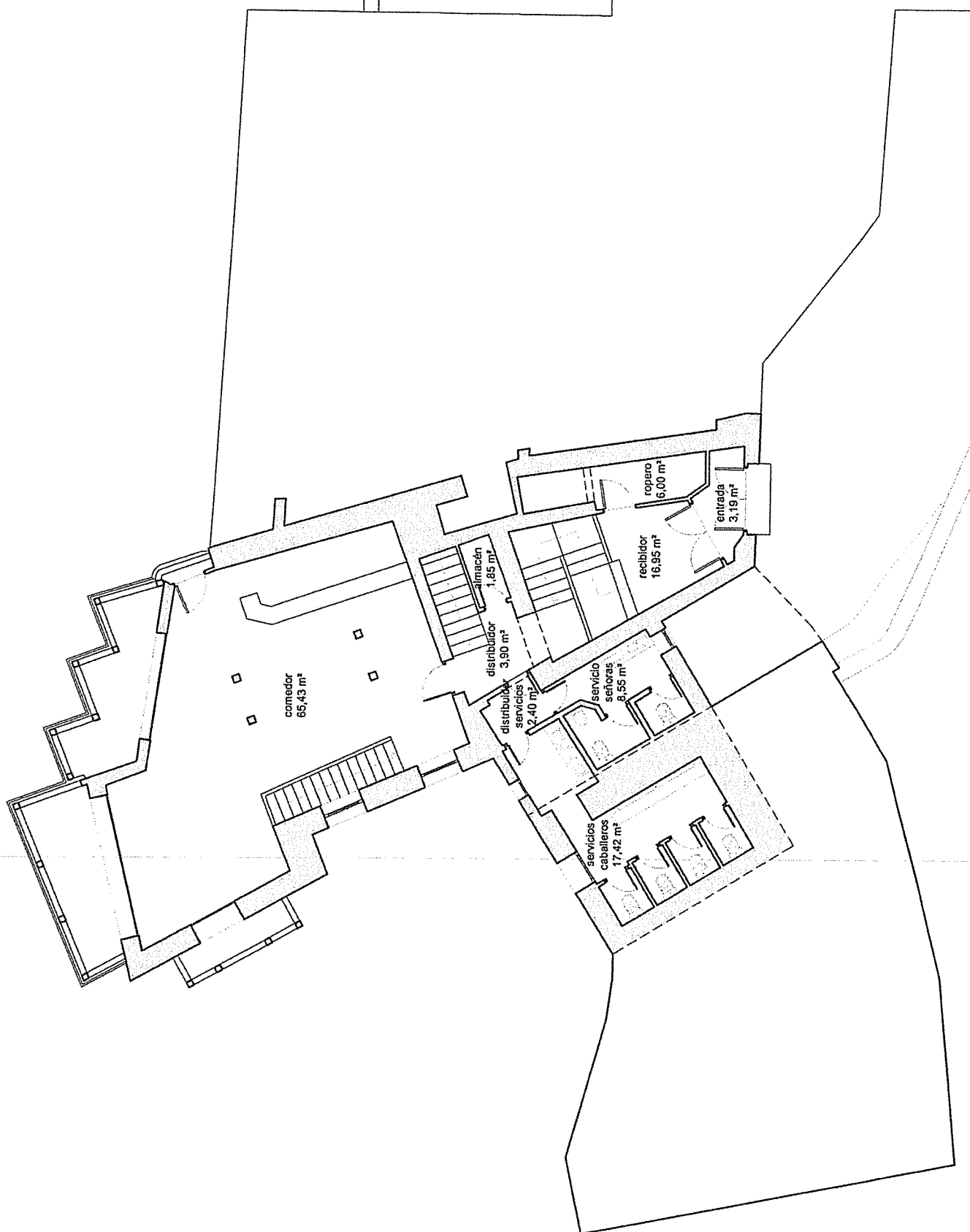


A F. León. Plantas primera, segunda y sótanos de las casas de la bajada y del centro, hacia 1962



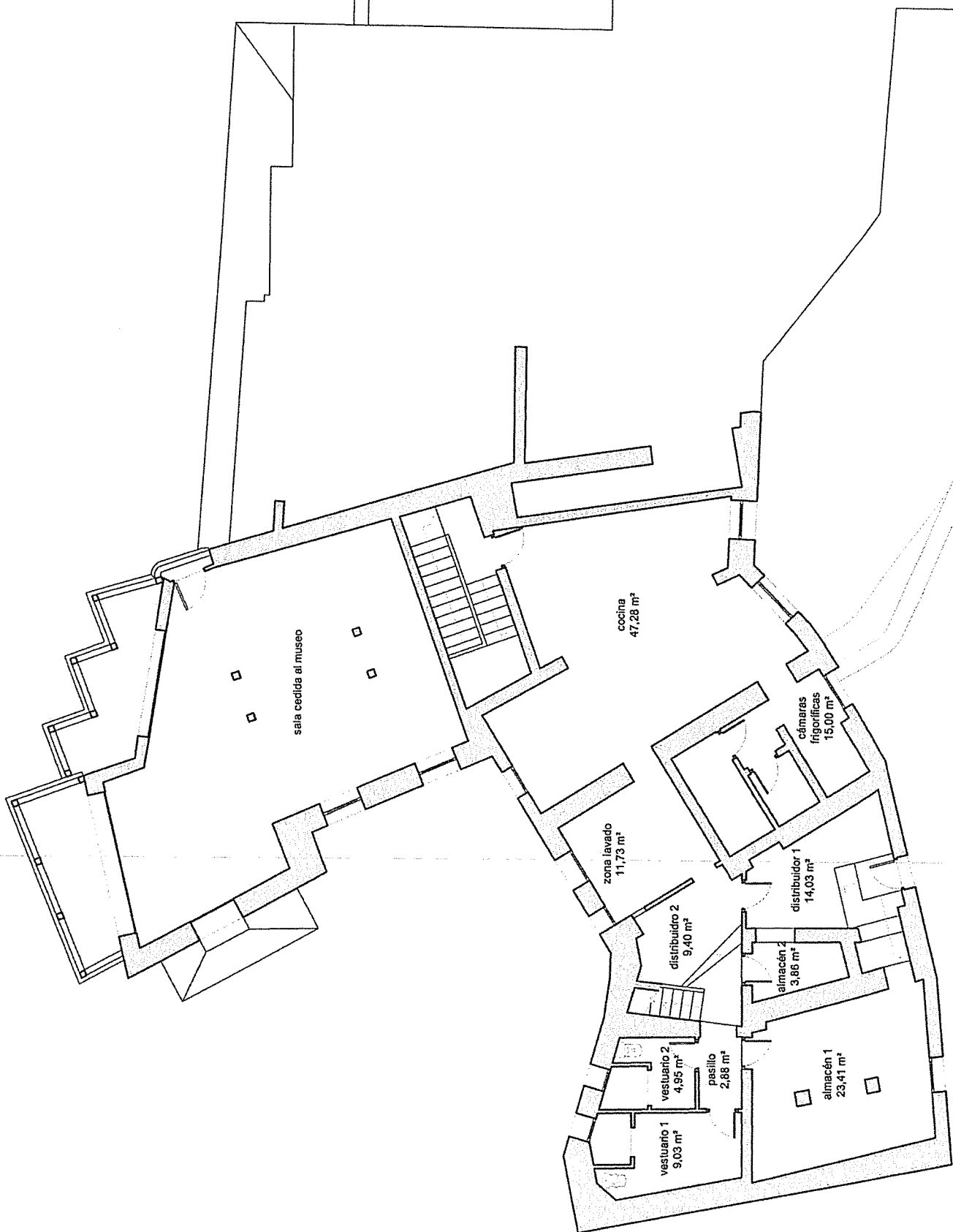
PLANTA SÓTANO  
ESCALA 1/150

CASAS COLGADAS



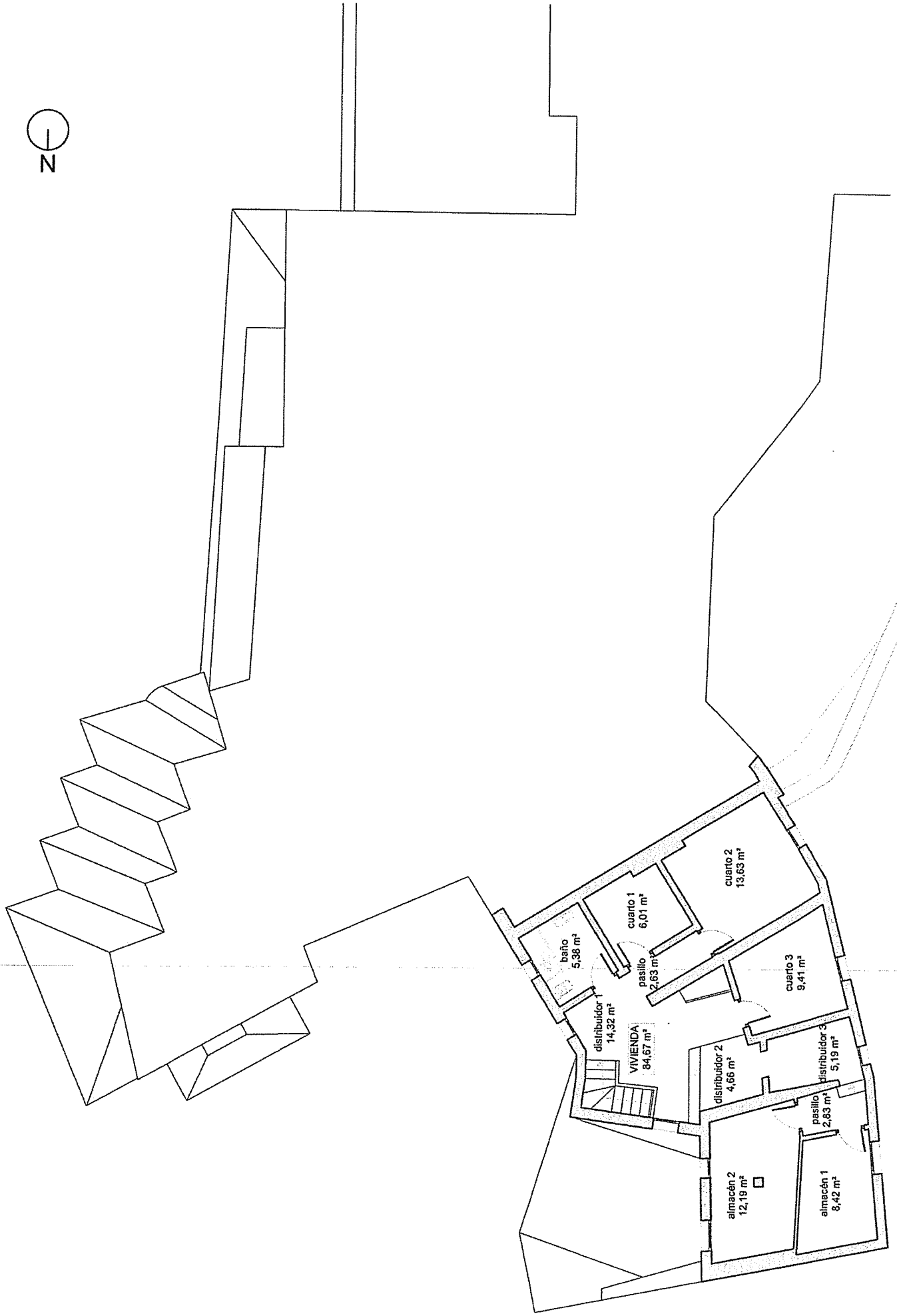
PLANTA BAJA  
ESCALA 1/150

CASAS COLGADAS



PLANTA PRIMERA  
ESCALA 1/150

CASAS COLGADAS

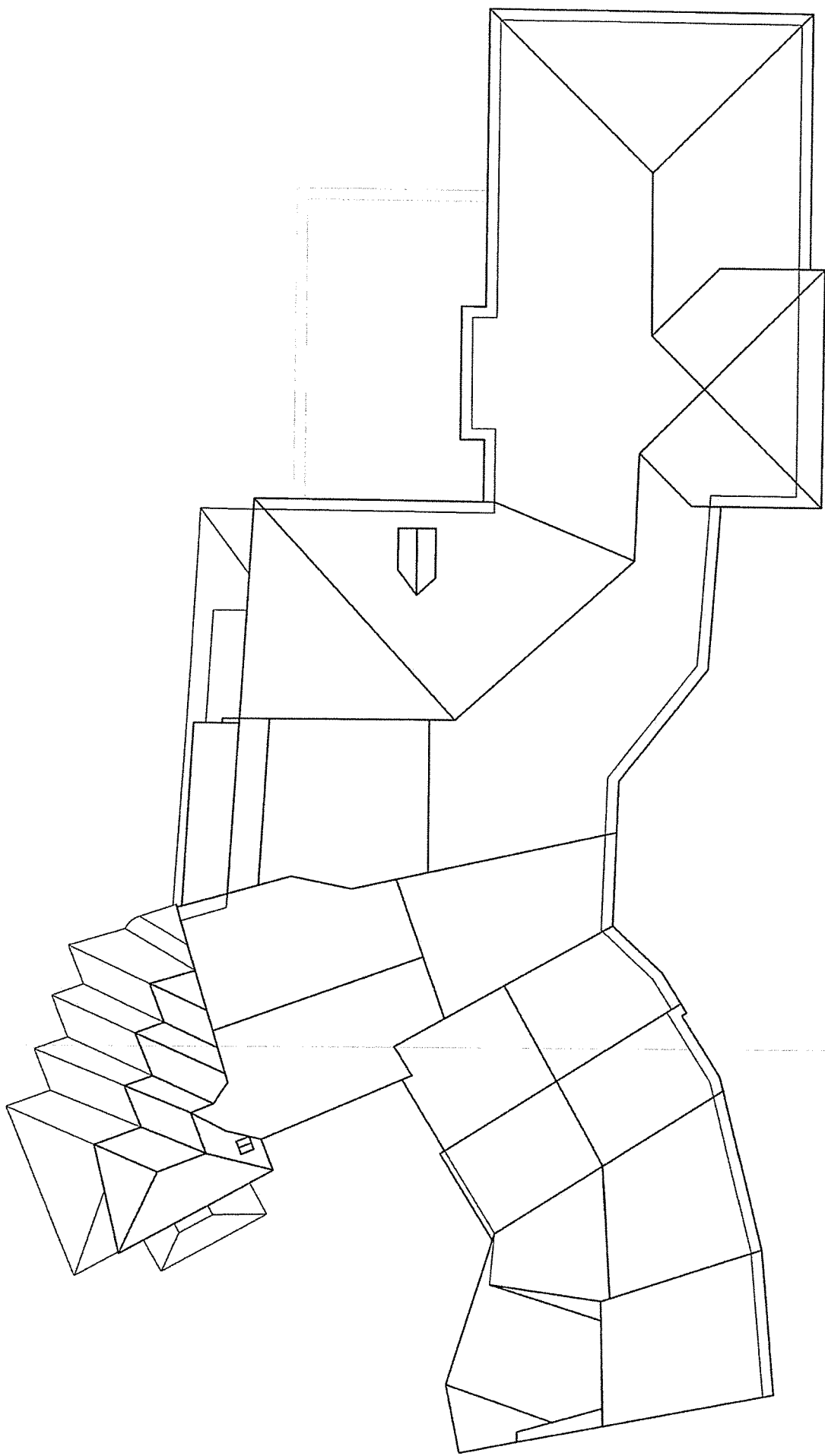


PLANTA SEGUNDA  
ESCALA 1/150

CASAS COLGADAS

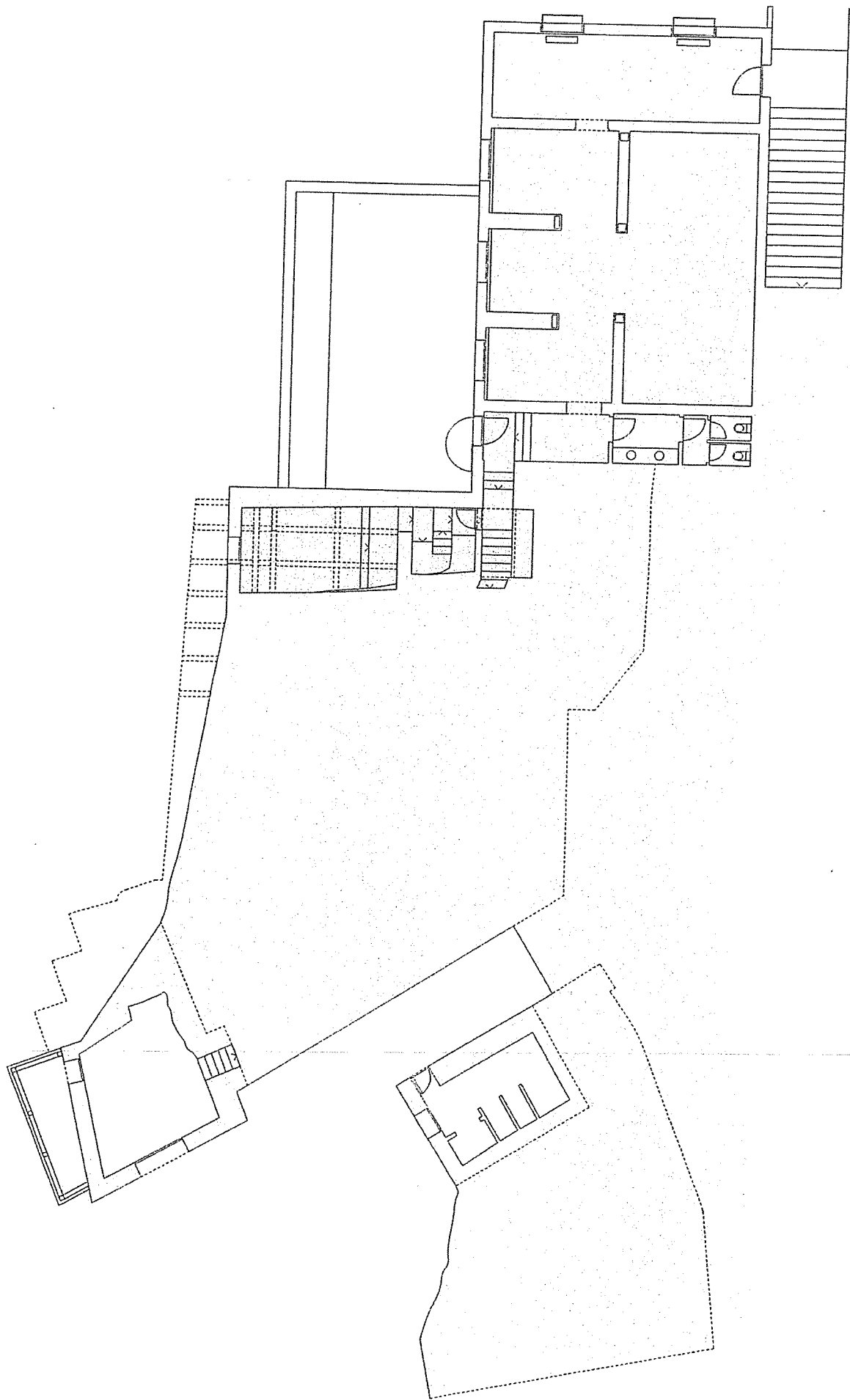


z

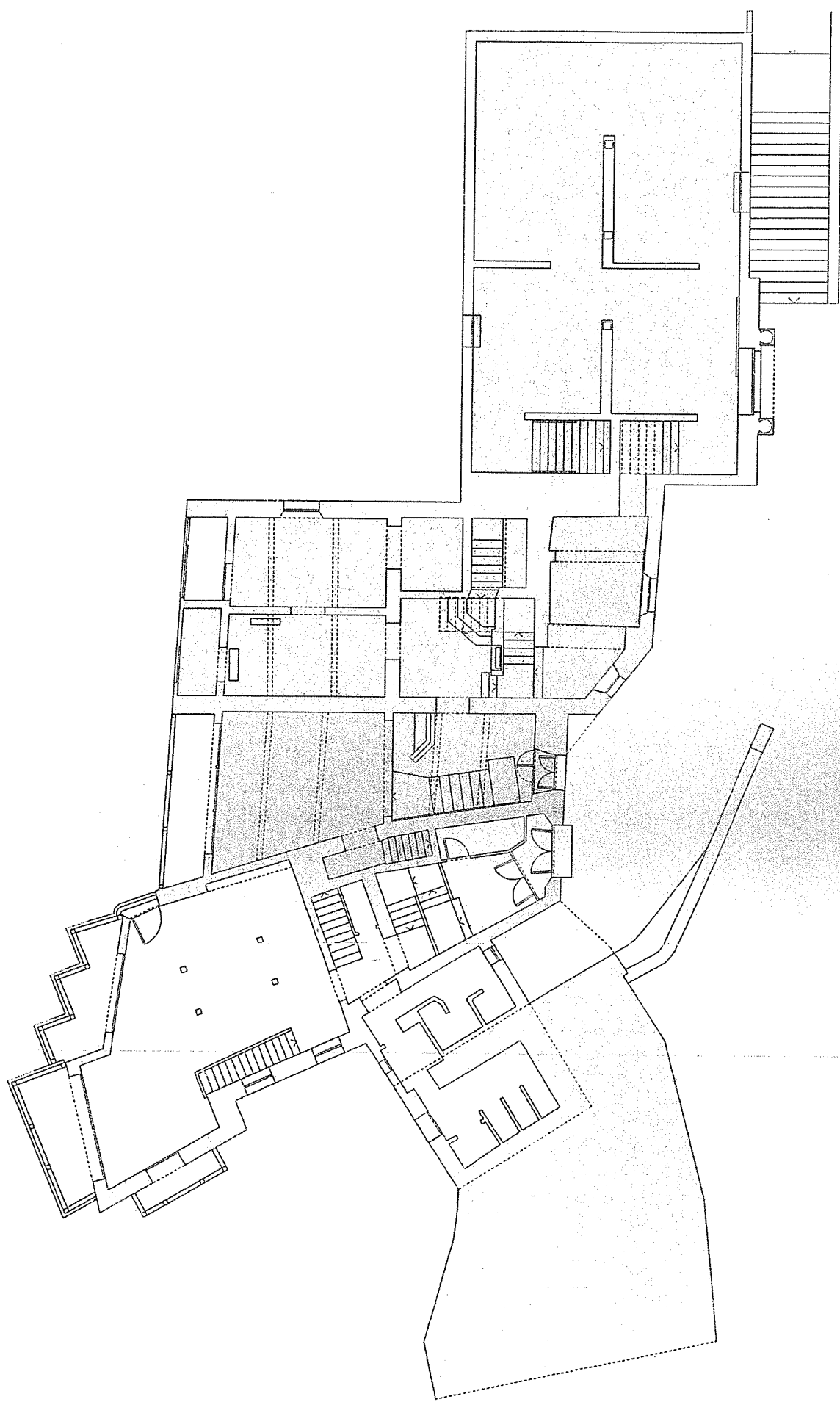


PLANTA DE CUBIERTAS  
ESCALA\_1/200

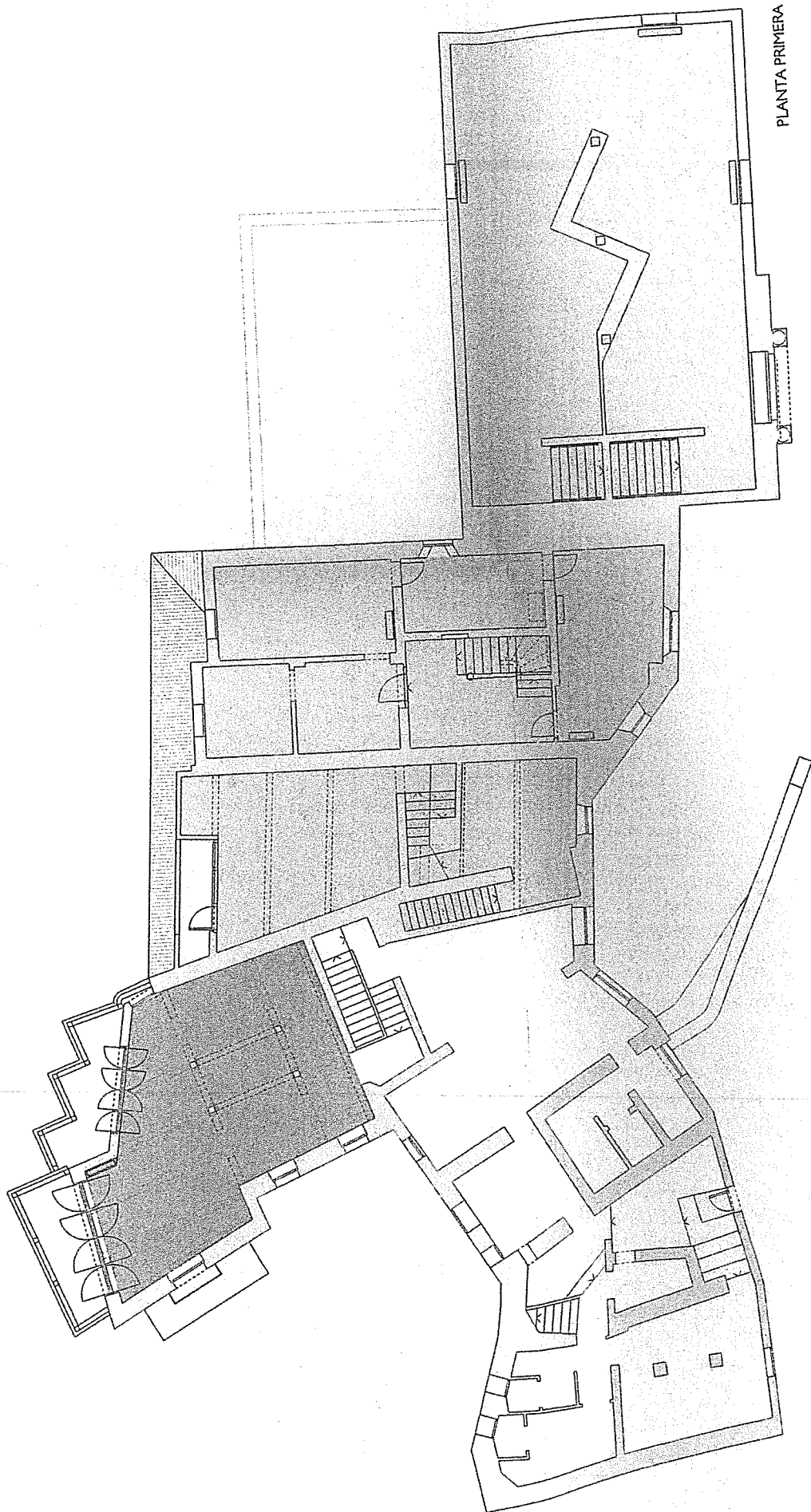
CASAS COLGADAS



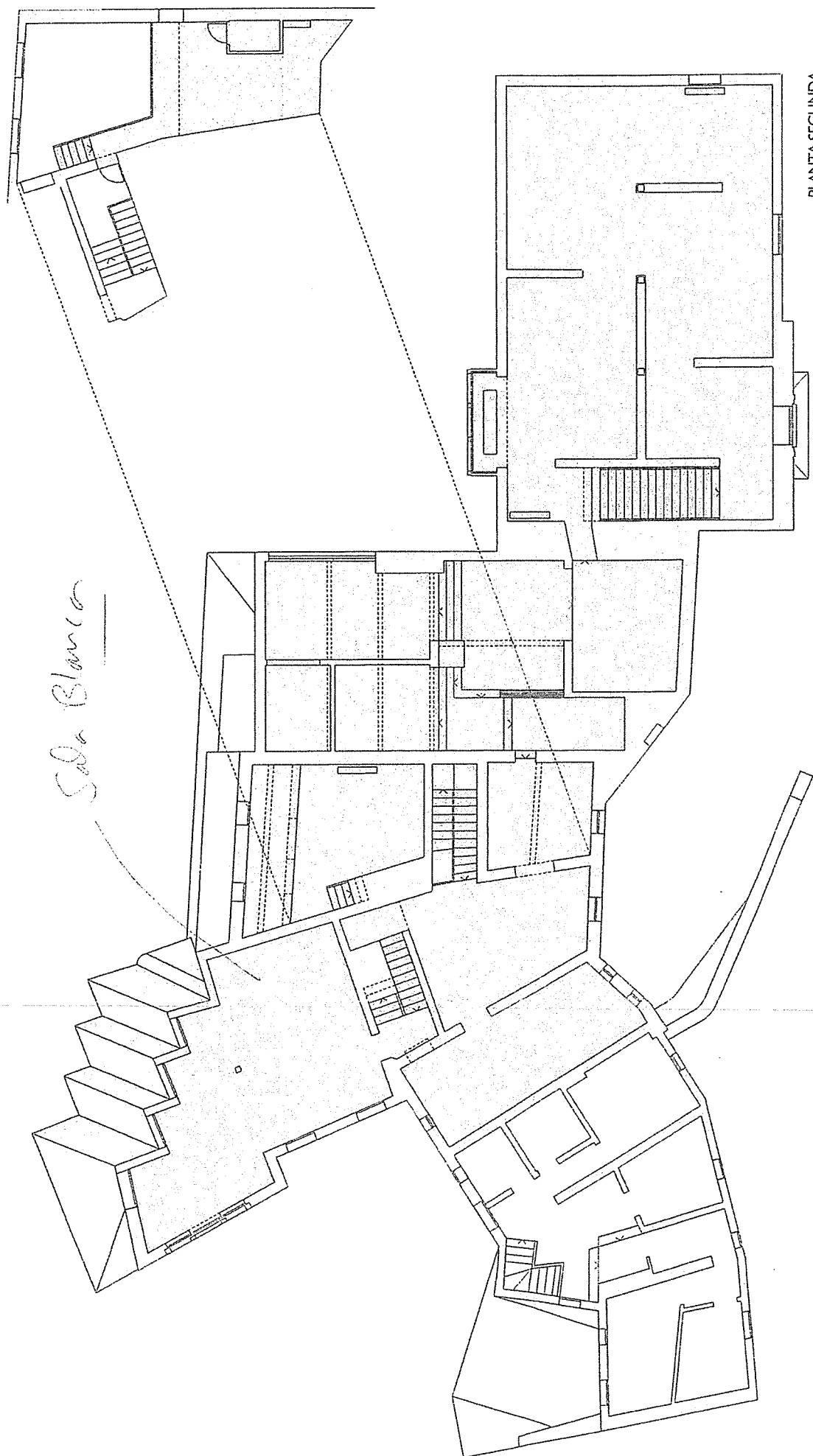
PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

## ANEXO 5.- CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONSULTOR

### **Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato.**

No procede.

### **Criterios de selección relativos a la solvencia económica y financiera del empresario:**

- Cifra anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, (redacción de proyectos de arquitectura, ámbito rehabilitación) en los tres últimos años.

Se apreciará que existe la solvencia económica y financiera necesaria cuando simultáneamente se cumplan las siguientes dos condiciones:

La cifra de negocio en cada uno de los tres años, (ámbito redacción de proyectos de arquitectura), deberá ser igual o superior al precio establecido para el presente contrato.

La suma de las cifras de negocio, en el periodo de tres años establecido, en el ámbito concreto de la rehabilitación deberá ser igual o superior al precio del presente contrato.

### **Criterios de selección relativos a la solvencia técnica o profesional del empresario:**

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Mínimo: Debe acreditarse la realización de al menos tres proyectos de rehabilitación de naturaleza similar a la que constituye objeto del contrato, siendo la suma del importe de los honorarios correspondientes equivalente, al menos, al precio del presente contrato.

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad.

Mínimo: Debe identificarse mediante su currículum vitae el técnico que será designado responsable del aseguramiento de la calidad del trabajo redactado. Este profesional deberá acreditar experiencia por más de 10 años en la redacción de proyectos de arquitectura.

c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.

Mínimo: Deberá acreditarse la participación en el proyecto (con presentación de compromiso de vinculación) de un técnico especialista en rehabilitación arquitectónica con al menos 10 años de experiencia en la materia (experiencia que debe acreditarse a través del currículum vitae de dicho profesional).

e) Las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

Mínimo: El equipo redactor del proyecto deberá estar compuesto al menos por Un Arquitecto, Un Arquitecto Técnico o Ingeniero de la Edificación y Un Ingeniero Técnico Industrial con especialización en el proyecto de instalaciones en la edificación.