

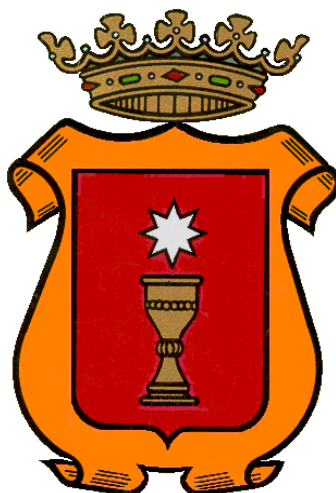


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA
SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VÍAS Y ESPACIOS
PÚBLICOS, EDIFICIOS Y EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES



Expediente:	RETIRADA DE ELEMENTOS DE FIBROCEMENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIO PARA ALMACÉN EN PATIO DEL EDIFICIO DESTINADO A CENTRO DE ALOJAMIENTO DE URGENCIA EN CUENCA
Procedimiento propuesto:	ABIERTO SIMPLIFICADO
Descripción:	CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LA RETIRADA DE ELEMENTOS DE FIBROCEMENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIO PARA ALMACÉN EN PATIO DEL EDIFICIO DESTINADO A CENTRO DE ALOJAMIENTO DE URGENCIA EN CUENCA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS



VERSIÓN MARZO DE 2026



ÍNDICE:

1. OBJETO DEL CONTRATO, ATECEDENTES Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO

2.1 PROYECTO DE EJECUCIÓN

2.1.1. PAUTAS GENERALES Y PROGRAMAS DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS

2.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO TÉCNICO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA

2.3. ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

2.4. PLAN DE MANTENIMIENTO

2.5. DISEÑO DE CARTELERÍA DE OBRA

3.- REQUISITOS DE COMPATIBILIDAD

4. ANEXOS

Anexo I. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE.

Anexo II. IMAGEN DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

Anexo III. IMÁGENES DE LA ZONA DE ACTUACIÓN



1. OBJETO DEL CONTRATO, ATECEDENTES Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente contrato promovido por el Ayuntamiento de Cuenca (en adelante el Ayuntamiento) es la contratación de los servicios de **REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LA RETIRADA DE ELEMENTOS DE FIBROCEMENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIO PARA ALMACÉN EN PATIO DEL EDIFICIO DESTINADO A CENTRO DE ALOJAMIENTO DE URGENCIA EN CUENCA.**

El Centro de Alojamiento de Urgencia se encuentra en la calle Mateo Miguel Ayllón nº 14 (dentro del conjunto del Hospital de Santiago), con referencia catastral 3768019WK7336H0001PR.

El Centro es un espacio destinado a satisfacer las necesidades básicas e inmediatas de las personas en situación de sin Hogar y que, a su vez, sirve como punto de observación y promoción personal. El Centro se encuentra bajo la titularidad del Ayuntamiento de Cuenca y está gestionado, mediante convenio, por Cáritas Diocesana de Cuenca.

El Centro está abierto todos los días del año, las 24 horas. Se disponen de 10 plazas y se incluyen acciones de aseo personal, alimentación (desayuno, almuerzo y cena) y alojamiento nocturno.

En el Centro se acogen a personas en situación de sin hogar y también a aquellas personas con situaciones derivadas de otras problemáticas como carencias de apoyo social y familiar, aislamiento y desarraigo, ausencia de cubrimiento de sus necesidades básicas, dificultades en el acceso a los servicios públicos, comportamientos inadaptados, carencia de patrones consistentes en la vida diaria, deterioro de la salud física o psíquica con un pobre o nulo cumplimiento de los tratamientos si los requiere, identificación con su problemática de manera estereotipada, situación de insatisfacción permanente o inmersos en un amplio proceso de adicciones.

Desde el Área de Intervención Social solicitan actuación en el patio trasero del edificio, en concreto de un almacén que se encuentra en muy mal estado de conservación y que además posee una cubierta realizada con placas de fibrocemento.

Los trabajos a definir y cuantificar en la documentación técnica que debe desarrollar en el objeto de este contrato son de demolición y gestión de los residuos, con especial atención a la manipulación, transporte y gestión de residuos de fibrocemento, siguiendo los protocolos y procedimientos establecidos en la normativa vigente, así como la ejecución de nuevo espacio de almacenaje para el pellets del sistema de calefacción, con dos puntos importantes, la nueva construcción debe adaptarse a los criterios formales y materiales de la normativa de aplicación, tanto por la protección del Inmueble como por el uso al que se destinará.

Los trabajos objeto de este Pliego de Condiciones Técnicas estarán realizados por arquitecto debidamente habilitado, y visados por el Colegio Profesional del técnico redactor, sin interferir en contratos posteriores que puedan emitirse para realizar las funciones de Dirección de la Ejecución de la Obra (en los términos que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) o de Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución (en los términos establecidos en el RD 1627/97).

REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN, incluyendo los proyectos específicos de instalaciones que pudieran ser necesarios, el Estudio de Seguridad y Salud, Gestión de Residuos, etc.). El documento integrará todos los apartados y documentos que exija la normativa vigente (en concreto los Presupuestos Generales del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, en el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), la LCSP, etc.).

El proyecto incluirá todos los controles de calidad así como la realización de catas y análisis que sean necesarios para la correcta ejecución, ya sea por decisión del equipo redactor del proyecto o por solicitud de las Administraciones competentes en materia de protección/preservación del Patrimonio.

El proyecto técnico deberá ser entregado en el plazo establecido en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas desde la firma de contrato. Este documento deberá ser entregado en el registro del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, debidamente visado por el Colegio Profesional del redactor proyecto, en soporte informático PDF tanto los textos como planos y documentos gráficos, y en particular los textos en formato DOC, los planos en formato DWG o DXF, y las mediciones y presupuesto en formato BC3

El Proyecto permanecerá en la propiedad intelectual de sus autores, si bien el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca reserva el derecho de reproducirlo, publicarlo o divulgarlo y hacer el uso de él que estime pertinente. El adjudicatario no podrá hacer uso o divulgar los documentos que integran el mismo sin autorización expresa y escrita del organismo contratante para cada caso concreto (se hace extensible a toda la documentación generada durante las obras y la documentación final).

DIRECCIÓN DE LAS OBRAS (Dirección de la obra de arquitectura e instalaciones, en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y si fuera el caso en el resto de normativa vigente como por ejemplo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (en adelante REBT)).

Será el RESPONSABLE DEL CONTRATO DE OBRAS según determina el artículo 62 de la LCSP.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO

2.1 PROYECTO DE EJECUCIÓN

2.1.1. PAUTAS GENERALES Y PROGRAMAS DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS

En el ámbito arquitectónico, el proyecto se regirá por los siguientes criterios generales:

- Solucionar las patologías existentes y atender las necesidades programáticas expuestas;
- Respetar y resaltar la condición histórica y monumental del bien
- Presentar e integrar los elementos arquitectónicos y arqueológicos (si los hubiera)
- Aplicar los criterios de sostenibilidad que su condición de bien histórico le permitan
- Considerar el bien en relación a su entorno, tanto del propio conjunto del Hospital de Santiago como del entorno urbanístico, y proponer las soluciones adecuadas a sus espacios exteriores e interiores.

I. Solución de patologías

El proyecto deberá estudiar la situación del bien y prever las soluciones para sus patologías, al menos de los problemas que en la actualidad presenta, y atajar también aquellos que la actualización del mismo ponga en evidencia.

II. Respeto a la condición histórica y monumental del bien

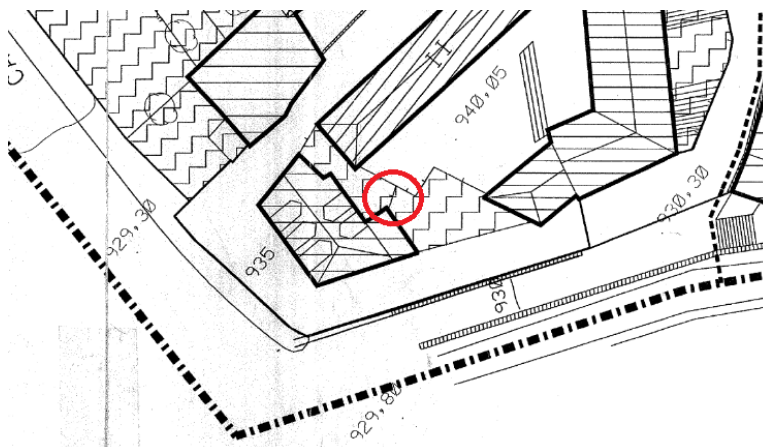
El Hospital de Santiago es un elemento Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de MONUMENTO, según consta en el Documento Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 03/02/2003, encontrándose el edificio del Centro de Alojamiento de Urgencia en el ÁREA DE PROTECCIÓN (entorno de BIC), por lo que le son de aplicación los preceptos de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, y de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como del resto de Normas legales de Protección del Patrimonio que le sean de aplicación, entre ellas las Normativas Urbanísticas vigentes, considerando especialmente su tratamiento dentro del Catálogo del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces (PECA).



DELIMITACIÓN DE BIC Y ENTORNO DE BIC SOBRE PARCELA CATASTRAL

Se recuerda que el inmueble, además de encontrarse dentro del ámbito de protección del citado Plan Especial, se incluye dentro del Conjunto Histórico, como figura de protección Bien de Interés Cultural (BIC) (BOE 20/05/1963), y dentro de la zona de protección del Valor Universal Excepcional (VUE) según la inscripción en la Lista de Patrimonio Mundial de UNESCO.

Según consta en el PLANO 1 (1-A) ESTRUCTURA, ORDENACIÓN Y CATÁLOGO del PECA, este almacén se encuentra en un ESPACIO LIBRE PRIVADO-PATIOS Y JARDINES, por lo que no se encuentra dentro de la alineación establecida en el PECA, y por lo tanto se encuentra fuera de ordenación, pero según el artículo 2.4 del PECA, donde se indica que "(...) Los Espacios Libres Públicos o Privados quedarán exentos de toda edificación, salvo pequeñas instalaciones de servicio como quioscos o similares que no excedan del 2% de su superficie, u otras instalaciones previstas en el Plan, pudiendo quedar cubiertos por edificación cuando ésta se destine al cultivo de plantas o arbolado que requieran espacios protegidos y siempre que estén abiertos al público, o bien cuando se destinen los espacios cubiertos a juegos infantiles o de estancia y ocio y permanezcan abiertos al público (...)", y dado el uso, el carácter de la intervención y la necesidad justificada, considerándose obras permitidas al ser actuaciones de conservación y mejora de las condiciones de habitabilidad/uso, así como atender la obligatoriedad de retirar los elementos de fibrocemento de la cubierta, ajustándonos al ornato del entorno y a las características materiales del PECA.



Realizada consulta previa al Servicio de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y puesto que la idea es demoler el elemento y construir uno nuevo, con cubierta de teja cerámica árabe, y con los acabados en exteriores iguales que a los del resto del edificio, sin modificar volúmenes, con las mismas funciones y usos que los actuales, es decir almacén, y no afectando al BIC, pues visualmente no se ve desde el exterior, siendo un elemento de muy poca superficie, la actuación es autorizable, por lo que deben atenderse en la propuesta estos principios básicos de la actuación.

2.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO TÉCNICO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La redacción del proyecto de ejecución, incluidos los proyectos específicos de instalaciones, así como la redacción del Estudio de Seguridad y Salud, Plan de Gestión de Residuos y el Programa y/o Plan de Control de Calidad, entrega del Acta de Replanteo Previo y trabajos complementarios, todo ello de acuerdo con la Normativa Urbanística vigente y demás normativa de obligado cumplimiento en vigor, así como las Instrucciones para redacción de proyecto, y en las siguientes fases:

- Primera Fase: **ESTUDIOS PREVIOS**. ENTREGA EN DOS SEMANAS

Consistirá en la redacción de los Estudios previos, en que se exponen los aspectos fundamentales y las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una imagen global del proyecto y establecer un avance del presupuesto.

Se verificará fehacientemente si el espacio está libre de instalaciones de cualquier otra carga que impida realizar el acta de replanteo positivo.

- Segunda Fase: **PROYECTO BÁSICO**. ENTREGA EN CUATRO SEMANAS

Consistirá en la redacción del Proyecto Básico que define las características del proyecto tal que su contenido sea suficiente para poder ser informado por los diversos Servicios Técnicos Municipales, y contendrá al menos los apartados mínimos establecidos en el CTE.

- Tercera Fase: **PROYECTO DE EJECUCIÓN**. ENTREGA EN CUATRO SEMANAS (desde la aprobación por los Servicios Técnicos Municipales del Proyecto Básico)

Consistirá en la redacción del Proyecto de Ejecución, incluidos los proyectos específicos de instalaciones (de acuerdo a sus reglamentaciones específicas), Estudio de Seguridad y Salud y Programa y/o Plan de Control de Calidad, Plan de Gestión de Residuos, entrega del Acta de Replanteo Previa y trabajos complementarios del proyecto objeto de este pliego. Para la correcta realización del Proyecto de Ejecución se deberá tener en cuenta las directrices marcadas por los Servicios Municipales, así como las Instrucciones para redacción de proyectos de obligado cumplimiento.

Este documento será el que sirva de base para realizar las obras descritas, que se ajustarán a él en todos sus puntos.

El proyecto de obras deberá ajustarse en cuanto a su alcance y contenido a lo indicado en esta cláusula y a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público vigente, y contendrá al menos los apartados mínimos establecidos en el CTE.

El proyecto deberá incluir un “Plan y Programa de Uso y Mantenimiento”, que recogerá las instrucciones específicas sobre uso y mantenimiento con definición expresa de la programación de limpieza, inspecciones y reposiciones, así como el registro de todas estas actuaciones y de las reparaciones realizadas. Su contenido se realizará conforme a lo expresado en el Anexo IV del Decreto 81/2007, de 19 de junio, y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En este documento se estimará el coste del mantenimiento preventivo durante los 10 años siguientes a la ejecución de las obras.



Como se ha indicado, el documento se estructurará de acuerdo con los epígrafes fijados en el Código Técnico de la Edificación en el Anejo I de su Parte I, según el siguiente esquema:

Memoria

1. Memoria descriptiva:
2. Memoria constructiva:
3. Cumplimiento del CTE.
4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.
5. Anejos a la memoria

1. Memoria descriptiva:

En el presente epígrafe se incluirán las consideraciones relativas a la descripción formal y funcional del bien, desde el punto de vista arquitectónico, incorporando aquellas que proceda de las enumeradas en el epígrafe anterior y todas cuantas otras proceda para dar fiel cumplimiento a lo establecido en el CTE.

El esquema organizativo se corresponderá con el establecido en el Anejo I de la Parte I del citado CTE, incorporando los siguientes apartados:

1.1 Agentes

- Relación de los agentes intervinientes en el Proyecto (Promotor, proyectista, otros técnicos, etc.)

1.2 Información previa

- Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso.
- Datos del bien en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto

- Descripción general del bien, programa de necesidades, uso característico y otros usos previstos, relación con el entorno.
- Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc.
- Descripción de la geometría, volumen, superficies, accesos y movilidad.
- Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural, en su caso, (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones

- Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.
- Se establecerán las limitaciones de uso en su conjunto y de cada una de sus estancias e instalaciones.

2. Memoria constructiva

En la memoria constructiva, se incorporará una descripción de todas las características físicas y constructivas de los acabados previstos, así como cuantas otras consideraciones sean procedentes para dar fiel cumplimiento a lo establecido en el CTE.

El esquema organizativo del presente epígrafe de la Memoria, en el apartado de arquitectura, habrá de incluir los siguientes apartados:

2.1 Sustentación, en su caso

- Expondrá la justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

2.2 Sistema estructural, en su caso (cimentación, estructura portante y estructura horizontal)

- Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

2.3 Sistema envolvente, en su caso

- Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del bien, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de aguas y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.
- El aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para



condiciones de verano e invierno, y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado.

2.4 Sistemas de acabados

- Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad

2.5 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones, en su caso

- Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:
 - o Alumbrado
 - o etc.

2.6 Equipamiento

- Definición de mobiliario urbano, señalética, etc.

3. Cumplimiento del CTE

Incluirá una justificación de que las obras proyectadas son las adecuadas para que las prestaciones resulten suficientes para atender los requerimientos básicos derivados de la utilización del mismo, así como que se da respuesta suficiente a las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Dicha justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

También se justificarán las prestaciones del bien resultantes de las eventuales mejoras introducidas en relación con los niveles exigidos en el CTE.

El presente apartado se articulará atendiendo a la siguiente estructura temática, en su caso:

- o Seguridad Estructural
- o Seguridad de utilización

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

Incluirá la justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

5. Anejos a la memoria

Se incorporarán tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras proyectadas.

A. Definición y justificación:

La siguiente relación expone aquellos apartados que habrán de incluirse con carácter mínimo, siempre que las características de las obras lo requieran, sin perjuicio de que, en su caso, se incorpore cualquier otro no relacionado que resulte procedente.

- o Información geotécnica.
- o Cálculo de la estructura.
- o Protección contra el incendio.
- o Instalaciones.
- o Estudio de impacto ambiental.
- o Plan de control de calidad.
- o Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

B. Planos, según el caso:

- o Planos de situación.
- o Planos de ordenación.
- o Planos de arquitectura.
- o Planos de construcción.
- o Planos de carpintería y cerrajería.
- o Planos de cimentaciones y estructura.
- o Planos de instalaciones.

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 según el índice que se expresa a continuación. Se procurará un único formato de planos, excepto cuando esté justificado otro tamaño.

C. Pliego de condiciones:

El documento hará expresa mención de que las obras proyectadas se regirán técnicamente por el denominado "Pliego de Condiciones Técnicas", de la Dirección General de Arquitectura del Ministerio de la Vivienda, edición del año 1973.

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares será el Documento del Proyecto, en el que se hará expresa mención de todas aquellas cuestiones de la obra proyectada que no estén contempladas en el citado Pliego General de Condiciones Técnicas, **INCLUYENDO ÚNICAMENTE LAS CARACTERÍSTICAS DE LO PROYECTADO. NO PUEDE SER UN DOCUMENTO GENÉRICO.**

El documento mencionará que se han aplicado los criterios de medición y valoración del citado Pliego General o en otro caso se indicarán los criterios adoptados.

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares definirá las especificaciones sobre los materiales, sistemas, instalaciones o unidades de obra del Proyecto, y las especificaciones sobre su control (frecuencia, extensión y tamaño de lotes, tipo y número de ensayos, condiciones de aceptación o rechazo) que están sujetos a unas condiciones distintas de las generales, contenidas en el Pliego General de Condiciones Técnicas, expresamente citado.

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, vigentes y refrendados por la Administración. Igualmente, tendrán preferencia los nuevos productos amparados por el D.I.T. (Documento de Idoneidad Técnica).

Se hará descripción de las obras, y regulará su ejecución con expresión de la forma en que se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas, y el control de calidad, y las obligaciones de orden técnico que corresponden al contratista.

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 y constituyan separatas independientes para su tramitación en los organismos competentes. De acuerdo con el artículo 10.A).1 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se aprueban las normas de redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Se mencionarán las Normas y Ordenanzas que sean de aplicación en la ejecución de las obras, entre las que están:

- Normas vigentes en materia de PRL.
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.
- Normativa urbanística aplicable y las Ordenanzas Municipales de Cuenca.
- Otras Ordenanzas y Normas que afecten al proyecto.
- Normas Técnicas vigentes aplicables a la construcción.

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 dentro del procedimiento de contratación de la licitación de las obras.

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el presente documento se estructurará organizativamente en los siguientes apartados:

I. -Prescripciones sobre los materiales

- Incluirá las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento.
- Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidas a juicio del proyectista.

II.-Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra

- Recogerá las características técnicas de cada unidad de obra, indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.
- Se precisarán las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.



III.-Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado

- Se indicarán las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del bien.

D. Mediciones y presupuesto:

Debe comprender todos los precios y mediciones para la correcta ejecución de las obras y coincidir con el resto de documentos del proyecto.

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 y unidades expositivas de que conste el Proyecto.

La medición de cada unidad se definirá de forma que quede perfectamente claro el elemento o zona del edificio a que corresponde, detallándose de forma que sea fácilmente discernible su ubicación en relación con las referencias definidas en los planos del Proyecto.

El adjudicatario tomará especialmente en consideración los párrafos anteriores.

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

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, 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.

Se incluirán los siguientes Cuadros de precios:

- Mano de obra: costos de la mano de obra por categorías (precios unitarios, con cantidades).
- Materiales: precios a pie de obra de los utilizados (precios unitarios, con cantidades).
- Precios auxiliares: Figurándose el cálculo de todos ellos.
- Precios descompuestos: Figurándose el cálculo de todos ellos.

No se admiten precios sin descomposición, ni partidas alzadas, salvo casos especiales debidamente justificados. 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 puesta en funcionamiento, permisos, visados, boletines, licencias o autorizaciones, 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.

El presupuesto se recogerá en un resumen general y otro final. El resumen general por capítulos incluirá los capítulos de las Instalaciones, Estudio de Gestión de Residuos de Construcción, Plan de Control de Calidad y de Estudio de Seguridad y Salud, y los trabajos arqueológicos (en caso de existir), incluirá la suma de capítulos que forman el presupuesto de ejecución material, 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 porcentaje de I.V.A. que resulte de aplicación.

E. Estudio de seguridad y salud (o Estudio Básico según proceda):

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 1627/1997, de 24 octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, deberá elaborarse un estudio de seguridad y salud.

Este Estudio de seguridad y salud deberá contener, como mínimo, los documentos señalados en el artículo 5.2 del citado Real Decreto 1627/1997 y deberá formar parte del proyecto de ejecución de la obra, siendo coherente con el contenido del mismo y recogiendo las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra. El Estudio de Seguridad y Salud será la base sobre la que el contratista adjudicatario elabore el Plan de Seguridad y Salud de la obra.

F. Programa de Desarrollo de los Trabajos.

Debe entregarse programación de obras competa por fases, donde se recojan todos los trabajos proyectados, según establece la LCSP.



Dentro del epígrafe correspondiente a los Anexos a la Memoria del Proyecto habrán de incluirse los conceptos que se relacionan a continuación, los cuales se han agrupado temáticamente, pero que no obstante, para su inclusión definitiva, habrán de incorporarse a los diversos apartados establecidos normativamente por el vigente CTE.

a) ANEXO DE CONDICIONES LEGALES Y ADMINISTRATIVAS

Se incorporará al presente Anexo la documentación relacionada a continuación, sin perjuicio de la obligación de incluir igualmente cuanta documentación tenga carácter de preceptiva en la Normativa de ámbito local o autonómico que sea de aplicación u obligado cumplimiento.

- Programa: Plan de obras y programa de trabajo de carácter indicativo con previsión del tiempo y coste, por lotes. Cumplimiento del artículo 132 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Documentación legal: (Anexo de tramitación administrativa).
 - Declaración de obra completa.
 - Propuesta de Clasificación de Contratista.
 - Plazo de ejecución y propuesta de la fórmula de revisión de precios aplicable.
 - Presupuesto para conocimiento de la Administración Contratante.
- Replanteo Previo:
 - Comprobación de la realidad geométrica.
 - Las referencias de todo tipo en que se fundamenta el replanteo de la obra.

b) ANEXO ESTRUCTURA (en su caso):

- Normativa de obligado cumplimiento: Las estructuras estarán dimensionadas de forma que puedan resistir todos los esfuerzos producidos por las acciones prescritas en el Documento Básico SEAE "Seguridad estructural - Acciones en la Edificación". Si se exigiera la acción sísmica en el cálculo estructural, sería de obligado cumplimiento la vigente Norma Sismorresistente (NCSE-02).

El dimensionado y comprobación de los distintos elementos estructurales de hormigón armado se harán de acuerdo con lo prescrito por el Eurocódigo Estructural y los correspondientes Documentos Básicos establecidos en el Código Técnico de la Edificación, DB SE-A "Acero", DB SE-F "Fábrica".

Cuando las soluciones estructurales, no estén recogidas en la Normativa Española de obligado cumplimiento, se indicará la Normativa extranjera adoptada, incluyendo en este Anexo la fotocopia de la citada Normativa.

- Memoria de cálculo y cálculos por ordenador. Han de cumplir los siguientes requisitos:
 - Justificación del dimensionamiento 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 dimensionamiento desde el punto de vista resistente, funcional y constructivo y la metodología de cálculo adoptada.
 - Se justificarán cada una de las cargas y sobrecargas que actúen en las estructuras.
 - 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.
 - La salida por ordenador del armado ha de estar perfectamente clara y con las explicaciones adicionales que hicieren falta para que sea inteligible.
 - Si la cimentación se realizara con zapatas aisladas se dará la tensión transmitida al terreno y cálculo de armaduras de las mismas.
 - Si la cimentación se realizara con pilotes se calcularán las cargas que actúen en cada pilote, no habiendo ningún pilote traccionado. De igual modo en los anexos de cálculo deberá aparecer el cálculo de las armaduras de los encepados.
 - Es aconsejable que los forjados cuenten con el sello de conformidad CIETAN del Instituto Eduardo Torroja.
 - En caso de que existieran pernos de anclaje o tornillos se detallará perfectamente el cálculo de dichos pernos, diámetro y calidad del acero y tornillos, etc., indicando sus esfuerzos máximos.
 - En las uniones por soldadura de elementos estructurales se presentarán los cálculos correspondientes, indicando espesores de garganta, longitudes, electrodos, etc.

c) ANEXO DE INSTALACIONES (en su caso): El contenido de los Anexos correspondientes a cada una de las Instalaciones constará de los siguientes apartados:

- Descripción y justificación de la instalación proyectada.
- Normativa de aplicación.
- Datos de partida e hipótesis de cálculo.
- Método de cálculo y cálculo de todos los componentes y cada uno de los mismos.



- Especificaciones de los materiales, mecanismos y equipos proyectados.
- Especificaciones de montaje, registro y mantenimiento.

Cada uno de los anexos de instalaciones se encuadrará independientemente, para facilitar su tramitación y gestión de autorizaciones.

La relación anterior no ha de estimarse como excluyente para la inclusión de cualesquiera otras cuestiones no incluidas en ella, y que por motivos normativos o de procedencia, hayan de incluirse en el documento con objeto de definir aspectos relevantes del Proyecto.

2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA

Los trabajos que se encuadran en el presente epígrafe son aquellos encaminados al control del desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con lo establecido en el Proyecto de Ejecución, la aprobación municipal, demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del Contrato suscrito entre la Administración y la empresa adjudicataria de las obras, con objeto de asegurar la adecuación de la obra al fin propuesto. Todo ello en el marco legal establecido por la LCSP y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define. Actuará como defensor y administrador de las obras, en representación del Ayuntamiento, hasta su liquidación y devolución de garantía al contratista adjudicatario de la obra, por lo que cuidará de la exacta ejecución del proyecto tanto en sus aspectos técnicos como económicos y de plazo, realizando el control desde su inicio hasta el referido momento de liquidación y devolución de garantía, incluyendo una asistencia a consultas y posibles revisiones de la obra durante el periodo de garantía del servicio.

Es obligación del director de la obra estar al menos en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de Arquitecto o la especialidad que corresponda en razón a la naturaleza de los trabajos objeto del proyecto.

La Dirección de la obra deberá realizar, entre otras, las siguientes tareas:

1 Previo al inicio de las obras.

- Verificará la idoneidad de la documentación técnica de la obra.
- Quien acepte la dirección de una obra asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiese corresponderle frente al proyectista.
- El proyecto, documento base para la contratación y elemento fundamental para la construcción será revisado por el equipo de dirección facultativa y se elaborará un informe completo sobre el programa de trabajo declarándolo adecuado para el inicio de la obra o señalando, en su caso, las modificaciones que considere necesarias. El plazo para la presentación de este informe será diez días (10) desde la fecha de presentación del programa de trabajo.
- Comprobar el replanteo, debiendo la persona responsable de la Dirección de obra:
 - Notificar con la debida antelación a la entidad contratista de la obra y a la persona representante de la Administración la fecha en la que se va a efectuar la comprobación del replanteo.
 - Levantar, en representación de la Administración, la correspondiente acta de comprobación de replanteo.
- Aprobación del Plan de Gestión de residuos. En atención al R.D. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de residuos en las obras de construcción y demolición, la persona física o jurídica que ejecute la obra estará obligada a presentar a la propiedad de la misma un plan de gestión de residuos de construcción y demolición, art.5 R.D.105/2008. Dicho Plan deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa y aceptado por la propiedad, pasando a formar parte de los documentos contractuales de la obra, emitiéndose un acta de aprobación que irá suscrita por la Dirección Facultativa y aceptada por la propiedad.
- Reuniones con la empresa adjudicataria de las obras. Se celebrarán reuniones con representantes de la empresa con objeto de analizar conjuntamente la obra, conocer de primera mano su visión de la misma, examinar si los medios de que dispone se atienen a las cláusulas contractuales y asimismo a las condiciones reales para la correcta ejecución de la obra dentro del programa establecido.

2. Durante el desarrollo de las obras.

Deberá tener una presencia ágil y muy frecuente en la misma en aras de garantizar un exhaustivo seguimiento de todos procesos de obra. Igualmente deberá tener un conocimiento en detalle del proyecto y sus procesos constructivos. Si la Administración Local lo considera oportuno para el correcto funcionamiento de la ejecución de la obra, podrá requerir la presencia continuada durante el tiempo necesario para resolver conflictos. Al menos se producirá una visita semanal, con carácter mínimo inexcusable, celebrándose la consiguiente reunión con los demás técnicos integrados en la Dirección Facultativa de las obras, y todas las



necesarias de acuerdo con el avance de la obra. En cualquier caso, será obligatoria la presencia en las obras cada vez que se le requiera para garantizar la continuidad de los trabajos, incurriendo en penalización si la obra se demorara como consecuencia de la falta de asistencia. El adjudicatario dispondrá de los medios de transporte necesarios para asegurar la operatividad de las labores en cualquier circunstancia. Se incluyen todos los costes derivados del uso de vehículos: carburante, lubricantes, repuestos y peajes. Se deberán disponer de medios auxiliares como equipamiento de trabajo (equipos informáticos, impresoras, teléfono móvil y conexión a correo electrónico), debiendo comunicarse a las partes integrantes la forma de contacto y comunicación, tanto por vía telefónica como por correo electrónico.

- Instrucciones necesarias. Las obras se deben ejecutar con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato. En lo no establecido, las obras se deberán ejecutar conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste dieren a la entidad contratista la Dirección facultativa de las obras. Lo normal es que las instrucciones que la Dirección de la obra dé a la empresa que ejecuta las obras lo sean de forma verbal, estas instrucciones verbales deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes, según el artículo 238 del LCSP.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Valoración de daños en casos de fuerza mayor, previa comunicación de la entidad contratista en un plazo de 20 días, la persona responsable de la Dirección de obra comprobará sobre el terreno la realidad de los hechos y procederá a la valoración de los daños causados efectuando propuesta sobre la procedencia o no de indemnización.
- Redacción de modificados de proyecto. Cuando se considere necesaria una modificación del proyecto y se cumplan los requisitos que a tal efecto regula esta Ley, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente.
- Control y adaptación del programa de trabajo. En cada uno de los informes emitidos se incorporará una actualización del programa de trabajo que permita controlar la previsión de tiempos y ajustar la dotación de medios para su cumplimiento.
- Precios de unidades no previstas y posibles alteraciones del plazo de ejecución. Elaborará la propuesta sobre nuevos precios a fijar y repercusión sobre el plazo de ejecución del contrato.
- Certificar las obras. Confeccionará las certificaciones parciales que se elaborarán con base a las mediciones mensuales referidas a las unidades de obra ejecutadas durante el periodo anterior conforme a los precios contratados.
- Coordinación de la obra, ya que van a coexistir con el funcionamiento del Centro.

3. Al fin de las obras.

Finalizados los trabajos de ejecución, se llevará a cabo, en los términos y plazos establecidos por la LCSP la recepción de las obras, verificándose por el representante designado por la Administración a dichos efectos, que se cumplen los requisitos para llevar a cabo dicho acto, así como que concurren las condiciones necesarias para la correcta puesta en funcionamiento de la edificación y de las instalaciones incorporadas a la misma.

La empresa que ejecuta las obras debe comunicarle por escrito la fecha prevista para su terminación, con 45 días de antelación (según el artículo 163 del RD 1098/2001). Recibido el aviso de terminación de la ejecución del contrato, debe:

- Redactar un informe, en caso de que esté conforme con la comunicación de la empresa que ejecuta las obras. Si se advierten vicios o defectos en la ejecución o se tiene razones fundadas para creer que existen vicios ocultos en la obra ejecutada, la Dirección de Obra tomará las medidas precisas para comprobar la existencia de tales defectos ocultos.
- Elevar el informe al órgano de contratación con un mes de antelación, al menos, respecto de la fecha prevista para la terminación.
- Comunicar la recepción a la Intervención de la Administración correspondiente, con una antelación mínima de 20 días a la fecha fijada para dicho acto, cuando dicha comunicación sea preceptiva, para su asistencia potestativa al mismo en sus funciones de comprobación de la inversión.
- Asistir a la puesta en servicio de las instalaciones, comprobando el correcto funcionamiento.
- Asistir a la recepción de las obras a su terminación concurrirán un facultativo designado por la Administración representante de ésta, la persona encargada de la Dirección de las obras y la persona representante de la contrata asistida, si lo estima oportuno, de persona con titulación habilitante (artículo 243 de la LCSP).
- Dictar las instrucciones precisas para la conservación y policía de la obra durante el periodo de garantía, en los términos previstos en el artículo 167 del RD 1098/2001.
- Fijar la fecha para el inicio de la medición general.
- Señalar los defectos observados y detallar las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar, cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas. Emitir informe transcurrido dicho plazo. En caso de incumplimiento, se puede conceder otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.
- Una vez recepcionadas las obras, la persona responsable de la Dirección de obra debe realizar la medición general.
- Expedir y tramitar la correspondiente certificación final, dentro de los diez días siguientes al término del plazo establecido



para redactar la relación valorada.

4. Durante el plazo de garantía.

Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, las obras son recepcionadas comenzando el plazo de garantía. Durante el plazo de garantía el Director/a de la obra tiene las siguientes obligaciones:

a) Redactar un informe sobre el estado de las obras dentro del plazo de 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía.

b) Si el informe es favorable, se procederá a la recepción definitiva, en los términos que establece la LCSP. Si el informe no es favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso, la Dirección de obra procederá a dictar las oportunas instrucciones a la entidad contratista para la debida reparación de lo realizado, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargada de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

c) Liquidar el contrato, formulando una propuesta de liquidación, en los términos que establece la LCSP.

2.3. ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

El adjudicatario redactará cuanta documentación técnica de carácter literal, grafico, o cualquier otra índole, que resulte necesaria para resolver las incidencias surgidas durante el desarrollo de las obras.

En especial, le corresponde la elaboración de la documentación necesaria para la definición de las obras realmente ejecutadas, así como la documentación gráfica que refleje la disposición definitiva de las distintas instalaciones, al objeto de integrar el manual de uso y mantenimiento a la finalización de los trabajos.

2.4. PLAN DE MANTENIMIENTO

El licitador asumirá en su oferta la redacción de un plan de mantenimiento con descripción de las actuaciones a realizar y valoración económica que será objeto de realizar en los próximos 10 años. Será documento independiente a presentar junto con la documentación final de obra, en formatos idénticos a los descritos en el presente pliego para el proyecto de ejecución.

2.5. DISEÑO DE CARTELERÍA DE OBRA

El licitador asumirá en su oferta la realización de trabajos necesarios para el diseño de la cartelería de obra con los criterios que determine por el Excmo. Ayuntamiento.

3.- REQUISITOS DE COMPATIBILIDAD

Existe incompatibilidad para realizar estas tareas con los contratistas de las obras y con las empresas de control y vigilancia de las mismas, según la normativa vigente.

4. ANEXOS

Anexo I. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE.

Anexo II. IMAGEN DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

Anexo III. IMÁGENES DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

Anexo I. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3768019WK7336H0001PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MATEO MIGUEL AYLLON 14[D] Es:E Pl:01 ALBERGUE TRANSE
16001 CUENCA [CUENCA]

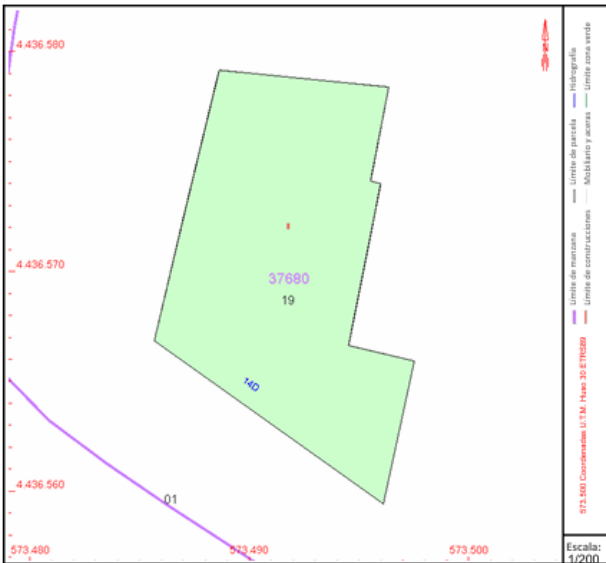
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 286 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	143
VIVIENDA	E/01/01	143

PARCELA

Superficie gráfica: 143 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 24 de Febrero de 2026



Anexo II. IMAGEN DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN





Anexo III. IMÁGENES DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

