



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PROYECTOS URBANOS
Sección Proyectos Jardinería y Parques Urbanos

Id. document: v9Cj nmVw RZCx tsFj Tp8r zKR2 e0Y=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS
SERVICIOS PARA LA REDACCION DE ESTUDIO HISTORICO-ARQUEOLÓGICO,
ESTUDIOS PREVIOS, ESTUDIO GEOTÉCNICO Y PROYECTO BÁSICO DE LAS OBRAS
DE REHABILITACIÓN DE LA ALQUERÍA DE LA TORRE**

SITUACIÓN: C/Alquería dels Moros

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



1.- ANTECEDENTES

La Delegación de Planificación y Gestión Urbana encarga al Servicio de Proyectos Urbanos la gestión necesaria para la contratación de los servicios de **Redacción de Estudio Histórico-Arqueológico, Estudios Previos, Estudio Geotécnico y Proyecto Básico de las Obras de Rehabilitación de la Alquería de la Torre**, que permita la recuperación del edificio y de sus preexistencias.

Tal y como se indica en la "Ficha de elementos patrimoniales EPA_09.10 Alquería de la Torre" del Catálogo de Bienes y Espacios rurales Protegidos del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia:

La Alquería de la Torre se sitúa en el antiguo camino de Burjassot en el entorno del Parque de Benicalap. Se encuentra inserta en el ámbito de protección del BIC de la Alquería dels Moros y forma parte de la futura ampliación del parque.

Se trata de una alquería consistente en un potente edificio que incorpora una antigua torre, como consecuencia de la remodelación en torno al año 1760 de una vieja alquería tardomedieval.

La arquitectura de la alquería se define como un esquema estructurado en torno a un patio cerrado por varios volúmenes entre los cuales destaca un potente cuerpo principal de dos crujías y uno lateral sur de una sola nave que llega hasta la torre. El patio se cierra al oeste con un cuerpo posterior de servicios, caballerizas y almacenamiento. El lado norte del conjunto se cierra mediante un edificio anexo de corrales y almacén.

La torre se sitúa en la esquina suroeste del edificio. Es una torre baja, de sólidos muros, con grandes ventanales en la planta primera y coronada por merlones que nacen de una imposta de remate.

La estructura en general es de muros de carga con machones de ladrillo macizo y vigas de madera, los forjados son de vigueta de madera y revoltón de rasilla cerámica. Las cubiertas son inclinadas de teja árabe sobre tablero formado por rasillas cerámicas sobre rastreles y pares de madera, en algunas edificaciones el faldón se sustenta sobre cerchas de madera.

La fachada principal se encuentra al este, perpendicular al camino y recorrida por una pérgola. Frente a dicha fachada un jardín importante del que quedan algunos vestigios de traza, así como un horno de cocer pan y elementos botánicos. El jardín queda cerrado por una ligera tapia tras la acequia, que separa al jardín y las casas, del camino y del resto de las tierras.

El programa funcional de la alquería incluía vivienda para propietarios y viviendas para trabajadores, corrales y establos, almacenes y despensas, zonas de secado de alimentos frescos para posibilitar su conservación, en resumen, un complejo de estancias que permitía el desarrollo de una amplia autarquía alimentaria, lo que era una estructura habitual en las arquitecturas rurales de vivienda agraria de finales del siglo XVII y a lo largo del siglo XVIII.

El edificio se encuentra en deficiente estado de conservación, con hundimientos y desplomes en algunos faldones de cubierta. Se han adoptado medidas precautorias

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



de apuntalamientos y cegado de accesos, para impedir intrusiones. Se considera necesaria su rehabilitación tanto para su consolidación y puesta en valor, como para poder habilitar un nuevo uso.

1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La Rehabilitación de la Alquería de la Torre deberá incluirse en una de las fases en las que se pretende desarrollar la Ampliación del Parque de Benicalap, el cual tiene asignado un Uso dotacional de Sistema General de Espacios Libre - Parque Urbano (GEL-2) por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1988.

El edificio Alquería de la Torre tiene asignado por el mencionado PGOU el uso específico de Sistema Local de Servicios Públicos (SP), de Uso Dotacional, Terciario o Industrial.

Le son de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU, artículos 6.69 y 6.73.

Según Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento de fecha 26 de abril de 2016, la Alquería de la Torre aparece en el PGOU como Elemento protegido de uso dotacional, terciario o industrial destinado a Sistema Local de Servicio Público (SP) con un Nivel 2 de Protección y como Bien de Relevancia Local según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia.

En cuanto a los usos, son los establecidos en el artículo 6.69 del PGOU y su posterior modificación publicada en el BOP de 16-8-08.

La Alquería de la Torre se encuentra incluida en el ámbito de protección de la "Alquería dels Moros" declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de monumento según DECRETO 25/2004, de 20 de febrero, BOE nº 79, de 1 de abril de 2004.

Por lo expuesto, actualmente, cualquier intervención sobre este ámbito requeriría la autorización previa de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de conformidad con los artículos 35, 36 y 60.1 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

La Alquería de la Torre también se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Rurales Protegidos del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia. Se aportan en el Anexo A de este Pliego las fichas correspondientes.

1.2.- ANTECEDENTES ARQUEOLÓGICOS

Así mismo la Alquería de la Torre forma parte del Espacio de Protección Arqueológica del conjunto de las Alquerías del Moro y de la Torre (BRL-EPA-04), y de acuerdo al Decreto 62/2011 de 20 de mayo por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local, requerirá autorización administrativa de la Consellería competente en materia de cultura y su tramitación se realizará según lo previsto en la normativa patrimonial vigente.

La supervisión de las intervenciones arqueológicas corresponderá al SIAM en colaboración con la Consellería competente en materia de cultura.

En estos ámbitos, los Servicios municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al subsuelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe del SIAM,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



con carácter previo a la autorización de la Consellería competente en materia de cultura.

Se adjunta como Anexo B al presente Pliego, Informe Arqueológico de la Alquería de la Torre, emitido por la Sección de Arqueología con fecha 26 de enero de 2017 en respuesta a la petición del Servicio de Proyectos Urbanos.

1.3.- ANTECEDENTES DOCUMENTALES.

Se adjunta en el Anexo A:

- Levantamiento del edificio realizado por los alumnos Patricia Pérez Ceres y Christopher Eric Baeza Correa de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación (ETSIE), como una de las fases del Proyecto Final de Grado al amparo del Convenio de colaboración suscrito el 15 de febrero de 2016 entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia para la Realización de Trabajos Académicos y de Investigación, con la coordinación de la profesora de la ETSIE del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica y responsable del proyecto, Carmen Cárcel García.
- Catálogo de Bienes y Espacios Rurales Protegidos del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia:
 - Alquería Nova de la Torre. Código P.A.T.: EPA_09.07 de las Fichas de Elementos Arquitectónicos de la Memoria de Ordenación de la Versión Preliminar del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.
 - Alquería de la Torre. EPA-09.10 de las Fichas de Elementos Patrimoniales del Catálogo de Bienes y espacios Rurales Protegidos del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.

2.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego de Condiciones es describir los trabajos y fijar las condiciones técnicas que regirán el contrato de prestación de servicios de Redacción de Estudio Histórico-Arqueológico, Estudios Previos, Estudio Geotécnico y Proyecto Básico de las obras de Rehabilitación de la Alquería de la Torre.

3.- CONDICIONANTES FUNCIONALES.

El Proyecto de Rehabilitación de la Alquería de la Torre plantea la recuperación del edificio de propiedad municipal, siendo el ámbito de desarrollo del Proyecto Básico la propia edificación y sus preexistencias.

Se plantea, a nivel de proyecto básico, la intervención y consolidación del edificio, así como su habilitación para usos vinculados a los objetivos de la ampliación del Parque de Benicalap: Escuela de Agricultura de las Huertas Urbanas, recuperación de la cultura gastronómica valenciana, etc. El proyecto de intervención deberá coordinarse con las propuestas de ampliación del parque con el objetivo de plantear propuestas reales para la participación ciudadana del barrio y de las asociaciones que lo representen.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



Consultado el Servicio de Jardinería, se adjunta el informe de contestación remitido por dicho Servicio en el ANEXO B al presente Pliego de Condiciones Técnicas.

El Proyecto Básico se redactará conforme a las conclusiones, criterios y resultados manifestados en los informes emitidos por los distintos Servicios Municipales, por lo que deberá recoger todos los requerimientos realizados en dichos informes.

La Delegación de Planificación y Gestión Urbana propuso desarrollar en la Alquería de la Torre los usos de Taller de Gastronomía Tradicional.

El programa de necesidades establecido para Taller de Gastronomía es el siguiente:

- Talleres artesanales vinculados a la conservación de alimentos y elaboración de recetas tradicionales.
- Almacenes varios.
- Cocina para talleres.
- Restaurante especializado en Cocina Tradicional Valenciana, con cocinas y almacenes.
- Habitaciones para alojar a las personas invitadas a dar cursos.
- Oficinas y aulas polivalentes.
- Salas polivalentes para uso de asociaciones y grupos vecinales.
- Utilización del patio como lugar de secado de frutos, compatible con la posibilidad de realizar otros cursos como cestería, destilación de aguas de flores, obtención de tintes vegetales y otros posibles talleres.
- Vestuarios y taquillas para usuarios de los huertos urbanos.
- Y todos aquellos elementos auxiliares que permitan el desarrollo de la actividad propuesta.

En todo caso, la adjudicataria podrá realizar una propuesta alternativa de usos compatibles o complementarios, vinculados a los objetivos de la ampliación del Parque de Benicalap recogidos en el Anexo B. Esta propuesta de usos se definirá en el Documento Previo para su valoración por los distintos Servicios Municipales.

Se deberán tener en cuenta los condicionantes técnicos de los usos propuestos en cuanto a su ubicación, superficie, número de accesos, distribución y relación de espacios, necesidad de espacios de servicio, etc. de los distintos usos.

Así mismo, habrá que tener en cuenta en la propuesta, que los distintos usos puedan llegar a poseer horarios y/o concesionarios distintos, por lo que se deberá permitir la utilización o cierre de cada bloque funcional de forma independiente al del resto del edificio y usos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



4.- **TRABAJOS A REALIZAR.**

4.1.- **DOCUMENTO PREVIO.**

Como paso anterior a la redacción del Proyecto Básico, se deberá presentar un documento previo en el plazo de UN MES desde el día siguiente a la formalización del contrato, que contendrá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa y descripción gráfica de la propuesta, en la que se analice y se justifiquen los usos y programa funcional propuesto, así como la solución de distribuciones adoptada. Dicha memoria servirá de base para la redacción del Proyecto Básico y contendrá también imágenes y renderización en 3D.
- Documento justificativo de las necesidades de acometidas del edificio, así como el esquema, las necesidades, la jerarquización y la racionalidad de las instalaciones.

Este documento tendrá el grado de detalle suficiente para que pueda ser valorada por los distintos Servicios municipales, que mediante los correspondientes informes deberá ser aceptada o plantear las modificaciones que estime pertinentes para que sean consideradas en el Proyecto Básico, así como para la solicitud de la autorización previa de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.

El tiempo establecido para la realización de estas actuaciones será de 1 mes que se incluirá en el plazo de presentación del resto del trabajo objeto del Contrato de Servicios.

Todas las actuaciones deberán de realizarse en coordinación con el Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.

La documentación se presentará en formato papel y en formato digital. El número de copias en formato papel será de dos. Además se presentarán dos copias en formato reducido tamaños A-3 encuadernados.

La copia en formato digital deberá contener archivos de texto con extensiones .doc y .pdf y archivos de dibujo con extensiones .dwg y .pdf.

4.2.- **ESTUDIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO, ESTUDIOS PREVIOS Y ESTUDIO GEOTÉCNICO.**

Se deberán presentar, junto con el Proyecto Básico, y bajo sus mismos condicionantes de plazo, los informes y estudios previos enumerados a continuación:

- PLANIMETRÍA ACTUALIZADA DE LA ALQUERÍA Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO del estado actual del edificio y elementos vinculados: Levantamiento de plantas, alzados, secciones, detalles y ornamentos. Utilización de técnicas fotogramétricas, dibujo clásico y modelización en tres dimensiones.
- ESTUDIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO: estudio de los muros y elementos constructivos del edificio mediante la descripción de todos los paramentos, fábricas, decoraciones, etc., para poder determinar las diferentes fases cronológicas del edificio, así como su estado de conservación. Para ello, es posible que se tengan que realizar catas murarias en todo el edificio por parte

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



de personal especializado. Estas catas se deberán realizar con metodología arqueológica y deberán ser documentadas convenientemente siguiendo los criterios arqueológicos mediante sus fichas correspondientes, alzados, fotografía, etc., de acuerdo con la metodología que indique la Sección de Investigación Arqueológica Municipal (SIAM).

- EXCAVACIÓN DEL SUBSUELO en aquellos puntos que se determine por su interés para analizar la evolución del edificio. Para ello se seguirá la metodología arqueológica, o bien, un estudio previo que recoja los datos y conclusiones obtenidas mediante sondeos de georradar para localizar posibles estructuras subterráneas y comprobar la existencia o no de niveles previos o fundacionales o bien estructuras subterráneas asociadas a la actividad.
- ESTUDIO DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO DE LA ALQUERÍA, así como de los elementos que forman parte del mismo conjunto (patio, huerto, jardín, acequia, balsa, arbolado, horno, etc.)
- ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS DECORATIVOS que aún se conservan en la alquería, evaluación del estado actual de los mismos y actuaciones de urgencia que se deberían realizar.
- ESTUDIO CONSTRUCTIVO Y ESTUDIO DE PATOLOGÍAS DEL EDIFICIO. Definición de sistemas constructivos, materiales y técnicas, análisis de las patologías existentes en los diversos sistemas constructivos, reflejándose además gráficamente. Incluirá la campaña de catas y ensayos de materiales necesarios para poder determinar el alcance de las obras de consolidación.
- ESTUDIO SOBRE ESTADO Y ANÁLISIS ESTRUCTURAL. Definición de los sistemas estructurales, materiales y técnicas utilizadas, análisis y representación gráfica de los daños estructurales. Incluirá la campaña de catas y ensayos de materiales necesarios para el reconocimiento estructural del edificio y para poder determinar el alcance de las obras de consolidación.
- ESTUDIO DE POSIBLES USOS DEL EDIFICIO en relación con la ampliación del parque de Benicalap y con los otros edificios patrimoniales del entorno (Alquería del Moro y el Casino del Americano).
 - ESTUDIO GEOTÉCNICO: con el contenido y alcance establecido en el DB-SE-C Cimientos del CTE, con la información geológica y geotécnica del terreno, así como los resultados obtenidos de la realización de catas para determinar la composición y estructura de las cimentaciones existentes, determinantes para definir el tipo y condiciones de cimentación del edificio rehabilitado.
 - INFORME DE CONCLUSIONES, diagnóstico y propuesta general para la rehabilitación: Análisis espacial y funcional de los distintos ámbitos de la Alquería en que se enlacen los datos obtenidos del Estudio Histórico-Arqueológico y del resto de estudios previos, diferenciación de los elementos que formen parte de la unidad constructiva y funcional del edificio, y de que aquellos elementos impropios o añadidos. Valoración patrimonial de los elementos diferenciados y propuesta de los elementos a restaurar, recuperar y demoler, en su caso. Justificación de los criterios de intervención y análisis de la idoneidad de los sistemas de limpieza,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



derribo, consolidación, protección y sustitución o reintegración de distintos elementos.

Estos documentos tendrán el grado de detalle suficiente para que puedan ser valorados por los distintos Servicios municipales, que mediante los correspondientes informes deberán aceptar o plantear las modificaciones que estimen pertinentes para que sean consideradas en el Proyecto Básico, así como para la solicitud de la autorización previa de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.

Todas las actuaciones deberán de realizarse en coordinación con el Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.

La documentación se presentará en formato papel y en formato digital. El número de copias en formato papel será de dos en tamaño A-3 encuadernados.

La copia en formato digital deberá contener archivos de texto con extensiones .doc y .pdf y archivos de dibujo con extensiones .dwg y .pdf.

4.3.- PROYECTO BÁSICO DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA ALQUERÍA DE LA TORRE.

En el plazo máximo de 5 meses desde el día siguiente a la formalización del contrato, se presentará el documento del Proyecto Básico, que defina las características generales de la obra y la justificación de la solución planteada.

Únicamente en el caso de que el tiempo en resolver el Ayuntamiento la aceptación del Documento Previo, exceda del mes previsto, el plazo de presentación de estos trabajos se incrementará por igual plazo de exceso.

Todas las actuaciones deberán realizarse en coordinación con el Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.

El contenido documental del Proyecto Básico tendrá el grado de detalle necesario y suficiente para que pueda ser valorado por los distintos Servicios Municipales que, mediante los correspondientes informes, deberán aceptar o plantear las modificaciones que estimen pertinentes para que sean considerados en un futuro Proyecto de Ejecución.

Dicho contenido se adecuará a lo establecido en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), en lo que éste define como documentación mínima que debe contener el Proyecto Básico.

La documentación del Proyecto Básico se presentará en formato papel y en formato digital. El número de copias en formato papel será de cuatro, sin perjuicio de que puedan solicitarse dos copias adicionales, si así lo estiman los Servicios Municipales. Además se presentarán dos copias en formato reducido tamaños A-3 encuadernados.

La copia en formato digital deberá contener archivos de texto con extensiones .doc y .pdf y archivos de dibujo con extensiones .dwg. y .pdf.

El índice que contendrá el proyecto, observará básicamente el siguiente esquema, salvo que, por indicación expresa de la supervisión municipal, se indique la innecesariedad de algún documento, o la necesidad de introducir otro u otros, en el siguiente listado:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



4.3.1.- Documento 1 - Memoria y Anejos.

1. MEMORIA

Se procurará que sea concisa, clara y precisa, conteniendo al menos los siguientes apartados:

1.1- MEMORIA DESCRIPTIVA:

- Agentes: Promotor, proyectista, otros técnicos.
- Información previa:
 - Antecedentes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso.
 - Datos del edificio a rehabilitar, patologías detectadas, conclusiones de los informes realizados.
 - Datos de las necesidades de acometidas del edificio, descripción de instalaciones existentes.
- Descripción del proyecto:
 - Descripción general del edificio, justificación de las soluciones de distribución y usos adoptadas, programa de necesidades, uso característico del edificio 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 del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
 - Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental (esquema general, necesidades, jerarquización y racionalidad de las instalaciones) y el de servicios.
- Prestaciones del edificio:
 - 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 del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

1.2- MEMORIA CONSTRUCTIVA:

- Sustentación del edificio: Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



sistema estructural correspondiente a la cimentación.

- Descripción general de las soluciones constructivas y materiales a utilizar para la materialización interior y exterior del edificio: sistema estructural, sistema envolvente, sistema de compartimentación, sistema de acabados, sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.3- CUMPLIMIENTO DEL CTE:

- Seguridad en caso de incendio: Se justificarán las prestaciones del edificio para el cumplimiento del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consistente en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. ANEJOS:

2.1- Documentación fotográfica.

2.2- Otros: Aquellos anejos que sean necesarios para la completa definición del proyecto.

4.3.2.- DOCUMENTO 2 - PLANOS.

Las escalas a que se realicen los planos serán las necesarias para que tanto en los originales como en las copias reducidas queden reflejados y sean perfectamente legibles todos los aspectos anteriormente mencionados. Contendrá, al menos, los siguientes apartados:

GENERALES:

- Plano de situación: Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico
- Plano de emplazamiento: Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
- Plano de urbanización: Red viaria, acometidas, etc.

ESTADO ACTUAL:

- Planos estado actual: Planos del estado actual del edificio antes de la intervención: plantas de distribución, cotas y superficies del estado actual, cubiertas, alzados, secciones, planos de instalaciones existentes, plano de patologías y deficiencias detectadas, etc.

DEFINICIÓN GRÁFICA:

- Plantas generales: Plantas de distribución, cotas y superficies del estado proyectado: acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Planos de cubiertas: Indicando soluciones constructivas previstas, pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



- Alzados y secciones: Acotados, con indicación de escala y cotas de altura en plantas, gruesos de forjado, alturas totales, etc. para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Imágenes 3D y renderizaciones.

4.3.3.- DOCUMENTO 3 – PRESUPUESTO.

A nivel de presupuesto se presentará un avance del mismo con resumen por capítulos y se definirá el presupuesto para conocimiento de la Administración.

5.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

El Equipo redactor adjudicatario de los trabajos dará comienzo a los mismos en el plazo marcado por el Contrato, debiendo dejarlos terminados en el plazo que aquel determine. Se podrá, no obstante, conceder una prórroga razonable, a petición del Contratista, motivada por causas ajenas al mismo, de fuerza mayor y debidamente justificadas.

Queda entendido y de forma general, que todos los trabajos relacionados se ejecutarán por el Equipo redactor de acuerdo con el presente pliego y bajo la coordinación y supervisión del Servicio de Proyectos Urbanos (Área de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ayuntamiento de Valencia).

Durante la redacción de los documentos mencionados en el punto 4, el Equipo redactor, mantendrá informado al Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia, encargado de la coordinación y supervisión de los trabajos, aportando en base informática, compatible con la municipal, los resultados del desarrollo del proyecto, con una periodicidad mínima de 30 días.

Una vez redactado el Proyecto Básico, pasará a informe de los Servicios municipales competentes para que, una vez realizadas las modificaciones a que hubiera lugar, se eleve a aprobación técnica por el Ayuntamiento, teniendo el Equipo redactor la obligación de subsanar cuantas deficiencias se observen en el mismo.

La propiedad intelectual del Proyecto Básico de las Obras de Rehabilitación de La Torre y demás documentos objeto del presente contrato, quedará en poder del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, quien se reserva el derecho a establecerlo como proyecto de referencia para la redacción del proyecto de ejecución necesario para la ejecución de las obras, o su integración en el proyecto de ejecución de desarrollo de alguna de las fases de ampliación del Parque que formen unidades funcionales o paisajísticas completas.

La Administración facilitará a los técnicos aquella documentación, que obra en las dependencias municipales, necesaria para el buen desarrollo de los trabajos especificados en el Contrato.

6.- PLAZOS Y PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS.

En el plazo de 1 mes desde el día siguiente a la formalización del contrato, se hará entrega para su revisión en el Servicio de Proyectos Urbanos, del documento Previo con el contenido mínimo definido en el apartado 4.1. del presente Pliego.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



En el plazo de un mes desde la presentación del Documento Previo, el Ayuntamiento de Valencia dará el visto bueno a la propuesta planteada en base a los distintos informes municipales, o alternativamente, propondrá el reajuste necesario que deberá quedar incorporado en el Proyecto Básico.

En el plazo máximo de 5 meses desde el día siguiente a la formalización del contrato, o del que resulte de lo ofertado por quien resulte adjudicataria, se hará entrega del Estudio Histórico-Arqueológico, Estudios Previos y Estudio Geotécnico definidos en el apartado 4.2. del presente Pliego, así como del Proyecto Básico de las Obras de Rehabilitación de la Alquería de La Torre descrito en el apartado 4.3. del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

Dicho plazo sólo podrá incrementarse en la misma medida que resulte del exceso sobre el mes de plazo otorgado al Ayuntamiento para la aceptación de la propuesta del Documento Previo.

7.- PRESUPUESTO DE LA OBRA.

Se establece a continuación el posible Presupuesto de Ejecución Material de las obras del "**Proyecto Básico de las Obras de Rehabilitación de la Alquería de La Torre**", según módulos orientativos de construcción. Esta estimación sirve de base para el cálculo del precio del contrato, correspondiente a los Honorarios Facultativos de Redacción del Proyecto Básico.

Proyecto Básico de las Obras de Rehabilitación de la Alquería de La Torre

PEM estimado 2.6188.670,80 €

Este presupuesto es orientativo y se toma únicamente a los efectos del cálculo de honorarios del presente pliego.

8.- PRECIO DEL CONTRATO.

Se establece por aplicación de las tarifas de edificación del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, considerando el anterior PEM, y el supuesto de "*Otros usos no contemplados anteriormente*" puesto que las obras no se pueden encasillar en los epígrafes anteriores de edificación, la superficie afectada (entre 500 y 1.500 m² en su caso), con los módulos de aplicación correspondientes incrementados por los coeficientes que le afectan y por el que le corresponde por trabajos para la administración (factor 1.2).

También se ha considerado que aunque sea un encargo sobre la totalidad del trabajo, se puede incrementar en el porcentaje aplicado a los encargos parciales, debido al procedimiento riguroso a seguir en todos los proyectos o documentos que se han de elaborar.

Además se han tenido en cuenta en el cómputo total, el Estudio Histórico-Arqueológico, los Estudios Previos, el Estudio Geotécnico y la realización de catas o georradar.

Con todo ello los honorarios quedan:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



Id. document: v9Cj nmVw RZCx tsFj Tp8r zKR2 e0Y =
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

HONORARIOS TÉCNICOS

Redacción documentos		
Arquitectura e Ingeniería		
Proyecto Básico + Estudio Geotécnico + Estudio Histórico-Arqueológico + Estud. Previos + Catas o georradar		78.032,98 €
	Total	78.032,98 €
	21 % I.V.A.	16.386,92 €
TOTAL PRESUPUESTO HONORARIOS TÉCNICOS		94.419,90 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123



Se adjuntan:

ANEXO A:

- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS RURALES PROTEGIDOS del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia:
 - Alquería Nova de la Torre. Código P.A.T.: EPA_09.07 de las Fichas de Elementos Arquitectónicos de la Memoria de Ordenación de la Versión Preliminar del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.
 - Alquería de la Torre. EPA-09.10 de las Fichas de Elementos Patrimoniales del Catálogo de Bienes y espacios Rurales Protegidos del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.
- LEVANTAMIENTO DE LA ALQUERÍA DE LA TORRE. Autores: Patricia Pérez Ceres y Christopher Eric Baeza Correa. Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación (ETSIE).

ANEXO B: CRITERIOS DE ACTUACIÓN DEFINIDOS POR LOS SERVICIOS MUNICIPALES DE:

- SERVICIO MUNICIPAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO – SECCIÓN DE ARQUEOLOGÍA
2017-01-06 ALQUERÍA LA TORRE.pdf
- SERVICIO MUNICIPAL DE JARDINERÍA.
2016-04-14 CONSIDERACIONS AMPLIACIÓ PARC BENICALAP.pdf

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SECC. DE PROJECTES URBANS	MIGUEL ANGEL MARTINEZ SANCHIS	02/05/2017	ACCVCA-120	1609617899621549701
CAP SERVICI - SERV. DE PROJECTES URBANS	PEDRO VICENTE SOLER GARCIA	02/05/2017	ACCVCA-120	4154807438605792123