PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTIVIDAD Y DE EJECUCIÓN PARA LA RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y HABILITACIÓN PARA USO PÚBLICO DEL CONJUNTO MONUMENTAL DE QUEJANA

A) OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato de servicios consiste en la redacción del proyecto de actividad para la habilitación para uso público y de ejecución de las obras de restauración arquitectónica del Conjunto Monumental de Quejana, que se indican en el Anexo II de este pliego, y, como objeto condicionado a la efectiva contratación de las obras y la obtención de las correspondientes licencias municipales de obras y actividad.

El proyecto se redactará según las especificaciones de este pliego, el Código Técnico de la Edificación, la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Publico, la normativa municipal vigente y demás normativa de obligado cumplimiento en vigor y los criterios e indicaciones del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava (en adelante DFA).

B) EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO

El equipo técnico estará constituido por el conjunto de personas físicas con titulación adecuada y suficiente que asumirá la totalidad de los trabajos del presente contrato en sus aspectos técnicos, económicos y estéticos, de conformidad con el proyecto aprobado, los pliegos y demás condiciones del contrato y las autorizaciones administrativas, y que velarán por la aptitud final de la obra de acuerdo con el uso previsto. Al tratarse de obras de arquitectura, el/la arquitecto/a validará con su firma todos y cada uno de los documentos que en cada caso correspondan.

Quien resulte adjudicatario/a adscribirá a la ejecución del contrato el siguiente equipo facultativo:

• Arquitecto/a que acredite su competencia y que ejerza la dirección y coordinación general del equipo. Será responsable de la solución técnica y de la elaboración de los documentos necesarios y suficientes. En el caso de personas físicas, ésta deberá actuar como licitadora.

• Arqueólogo/a o técnico/a que acredite su competencia y que participe en el equipo técnico para la toma de decisiones sobre la afección en el bien cultural, los aspectos de la arqueología de la arquitectura, la interpretación de la documentación estratigráfica y el análisis de la información histórico-constructiva del conjunto. Para esta finalidad, podrá subcontratar profesionales.

• Ingeniero/a industrial o técnico/a con capacitación técnica acreditada para la elaboración de proyectos específicos de las instalaciones técnicas de ventilación, electricidad, iluminación,

Egiaztatzeko helbidea Dirección de comprobación https://e-s.araba.eus/wps/portal/ConsultaCove
Egiaztapen kodea Código de verificación FhKA-DADL-mK2F-DKjv

contra incendios, etc. (proyecto de actividad). Para esta finalidad la adjudicataria podrá subcontratar profesionales.

La adjudicataria se compromete a adscribir a la ejecución del contrato estos medios personales (equipo facultativo o técnico), según lo previsto en el Cuadro de Características, de forma que constituye una obligación contractual esencial, a los efectos señalados en el artículo 211.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), y a mantener y no variar los miembros del equipo técnico ofrecidos, excepto por causa justificada y con la autorización previa del órgano de contratación.

La adjudicataria elaborará todos los proyectos específicos de las instalaciones técnicas de todo tipo que sean necesarias.

C) DERECHOS GENERADOS

Los trabajos que se realicen, en cualquiera de sus fases, serán propiedad de la DFA y ésta, en consecuencia, podrá recabar en cualquier momento las entregas de parte del trabajo realizado. Corresponden, por tanto, a la DFA en exclusiva y por tiempo ilimitado los derechos de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública y transformación) sobre los proyectos, estudios, informes o trabajos que se realicen en cumplimiento de este contrato, autorizando la contratista expresamente, las posteriores modificaciones o transformaciones de éstos por parte de la DFA. Los trabajos resultantes no podrán ser utilizados por terceros sin la autorización de esta administración. En todo caso, los/as facultativos/as serán responsables de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

La adjudicataria tendrá la obligación de proporcionar a los servicios técnicos de la DFA todos los datos, cálculos, procesos y procedimientos empleados durante la elaboración de los proyectos técnicos, en los formatos que se les soliciten.

D) FASE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se desarrollará en una fase e incluirá la redacción del proyecto de actividad y de ejecución. Incluirá los siguientes trabajos:

• Redacción del proyecto de ejecución y de actividad, incluidos los proyectos específicos de instalaciones, de acuerdo con sus reglamentaciones específicas.
• Estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.
• Estudio de seguridad y salud.
• Plan de control de calidad.
• Certificado de eficiencia energética de proyecto, en caso de que fuera necesario, incluida su presentación en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética.
• Otros trabajos complementarios necesarios para el objeto del contrato.

El contenido documental del proyecto de ejecución será el establecido en el CTE y será suficiente para llevar a cabo la obra proyectada. En este sentido, además, se presentarán el resto de los proyectos o anejos necesarios para la obtención de las licencias de actividad, obra u otros que en su caso sean necesarios. Se incorporarán los desarrollos de instalación necesarios para la obtención de los correspondientes visados en la Delegación de Industria.

La empresa adjudicataria comprobará –mediante contacto con los servicios técnicos municipales correspondientes– el cumplimiento de todos los aspectos urbanísticos y de legislación sectorial que afecten al proyecto. Si existe algún incumplimiento, se deberá resolver en el proyecto. En este sentido, se debe mantener relación con los servicios técnicos del ayuntamiento e informar de la misma al Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de DFA.
La empresa adjudicataria se reunirá periódicamente con el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico para establecer directrices sobre las soluciones de proyecto y comprobar las indicaciones propuestas. Previo al inicio del trabajo se tendrá una reunión preparatoria con el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de DFA. Cabe reseñar que la empresa adjudicataria estará obligada a realizar las modificaciones del proyecto necesarias como consecuencia del análisis del proyecto por parte del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico y/o del ayuntamiento correspondiente, sin que ello modifique los honorarios estipulados.

E) REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTIVIDAD Y EJECUCIÓN

El proyecto describirá el edificio y definirá la actividad y las obras de ejecución de éste con el detalle suficiente adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias derivadas de la Ley 6/19 de Patrimonio Cultural Vasco, del Decreto 53/2002 de 26 de febrero (por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Conjunto Edificado de Quejana), y demás exigencias básicas y normativa aplicable, pudiendo ser valoradas e interpretadas inequívocamente durante su ejecución.

El proyecto cumplirá con el “Compendio de buenas prácticas en intervenciones sobre el patrimonio histórico arquitectónico de Álava” publicado por el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de la DFA, así como, con las normas y ordenanzas de ámbito municipal, autonómico y estatal de obligado cumplimiento, cuyo conocimiento y aplicación es necesario por parte del personal técnico encargado de la redacción del proyecto.

En la redacción del proyecto serán factores para considerar, además de los relacionados con la mejor conservación del patrimonio histórico y puesta en valor del Bien Cultural, aquellos que aporten simplicidad en las labores de mantenimiento, y tengan en cuenta factores económicos, sociales, administrativos, estéticos, urbanísticos, medioambientales y específicos del edificio.

El contenido del proyecto se detalla en el anexo I.

F) ENTREGA DE PROYECTO

El plazo máximo para la redacción de los proyectos de actividad y de ejecución será el establecido en el cuadro de características que regulará cada contrato concreto.

Antes del informe del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de DFA, el proyecto se presentará en formato electrónico vía registro electrónico general de DFA, firmado electrónicamente por todas las personas redactoras del proyecto.

Constará de archivos en formato pdf (salvo lo relativo a planos, según se indica más abajo) que se presentarán del siguiente modo:

1.- Memoria y sus anejos, que incluya marcadores a modo de índice y, al menos, marcador al inicio de cada uno de los anejos.

2.- Estudio de seguridad y salud, que incluya marcadores a modo de índice y, al menos, marcador al inicio de cada uno de los documentos que lo componen.

3.- Estudio de gestión de residuos, que incluya marcadores a modo de índice y, al menos, marcador al inicio de cada uno de los documentos que lo componen.

4.- Documento de presupuesto, que incluirá presupuesto por capítulos, precios unitarios, precios descompuestos y resumen de presupuesto. Incluirá marcador al inicio de cada documento y al inicio de cada capítulo del presupuesto. Se presentará también en formato bc3.

5.- Pliego de condiciones.

6.- Documentación gráfica: se deberá entregar una copia de los planos en DIN-A1 plegados, y otra en DIN-A3 sin plegar, encuadernados por su lado menor, además de una copia en formato digital para su necesaria revisión por el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de la DFA. Esta copia en formato digital se constituirá en un único documento pdf que incluirá todos los planos del proyecto, con índice de planos al inicio de éste y marcadores para cada uno de los planos en los que se refleje claramente el nombre del plano. Se presentará también en formato dwg.

A la vista de todo ello, el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico emitirá un informe referido a los aspectos técnicos constructivos, contenido presupuestario, cumplimiento de la normativa y del resto de disposiciones legales aplicables. En el informe se establecerá el plazo para la corrección de errores.

Una vez revisada la totalidad del proyecto, se entregará la edición definitiva, que recogerá las modificaciones oportunas, compuesta por 3 ejemplares en DIN-A4 y planos en DIN-A1 además de una copia de los planos en DIN-A3, sin plegar y encuadernados por su lado menor, junto con 3 copias en soporte informático, en memoria USB o similar, que contenga todos los ficheros originales de los programas informáticos utilizados y sin ningún elemento de seguridad, con objeto de que puedan ser utilizados por el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de la DFA. Los archivos utilizados serán los de Word, Excel, BC3, DXF o DWG y demás de uso generalizado. Además, contendrán una copia del proyecto completo en formato pdf.

El Anexo I de este pliego contiene un listado exhaustivo de los elementos que componen la documentación a presentar, junto con precisiones acerca de los mismos.

G) DOCUMENTACIÓN ANEXA

- Anexo I: Elementos del proyecto y anexos.
- Anexo II: Detalle del proyecto a realizar.

ANEXO I – ELEMENTOS DEL PROYECTO Y ANEXOS

El proyecto de actividad y de ejecución constará de las siguientes partes:

M - MEMORIA

M-1.- ANTECEDENTES. -

M-1-1.- Autoría y promoción del proyecto. Encargo, expediente, fecha. Equipo redactor.

- Situación geográfica.
- Topografía, superficie y linderos.
- Emplazamiento respecto a la población.
- Características del paisaje.
- Planeamiento vigente, ordenanzas.
- Calificación del suelo.
- Equipamiento urbano.
  -Servicios urbanos existentes o por establecer.
  -Accesos.
  -Agua.
  -Electricidad.
  -Telecomunicaciones
  -Alcantarillado.
  -Telefonía. Gas...
  -Servidumbres aparentes.
  -Conducciones de servicios.
  -Edificaciones.

M-1-2.- Objeto del encargo y programa de necesidades.

M-2.- COMPOSICIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA Y ACTIVIDAD.

M-2-1.- Justificación del cumplimiento de la normativa sobre protección del patrimonio: Ley 6/19 de Patrimonio Cultural Vasco (criterios comunes y específicos de los bienes de protección especial) y Decreto 53/2002 de 26 de febrero (por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Conjunto Edificado de Quejana).

M-2-2.- Justificación urbanística: estructura urbana, zonificación, justificación de las condiciones urbanísticas y cumplimiento de ordenanzas de edificación y usos.

M-2-3.- Urbanización propuesta exterior e interior.

- Acondicionamiento del terreno.
- Red de alcantarillado.
- Red de abastecimiento de agua y riego.
- Red de eléctrica (alta o media tensión, centros transformadores y baja tensión)
- Red de alumbrado exterior (público y privado).
- Red de telefonía-telecomunicaciones
- Otras redes de servicios.

- Tratamiento del suelo (pavimentación y jardinería).
- Amueblamiento urbano.

Todas las redes y suministros de instalaciones tienen que contrastarse con los servicios técnicos del ayuntamiento y de las empresas suministradoras, fijando su situación definitiva. Se justificará documentalmente la existencia y viabilidad del suministro necesario. En el caso concreto del suministro eléctrico, se deberá aportar documento de la compañía suministradora especificando la necesidad o no de un centro de transformación.

M-2-4.- Intervención en el Conjunto Monumental propuesta.

- Situación y delimitación del área objeto de intervención.
- Indicación de la metodología utilizada en la intervención.
- Definición de las actividades arqueológicas previstas con información detallada de unidades estratigráficas afectadas y su valoración correspondiente.
- Definición de las actividades que puedan afectar al patrimonio mueble del conjunto y su valoración correspondiente.
- Intervenciones propuestas: tipos, número, definición de plantas, anejos y edificaciones complementarias.
- Aspectos del patrimonio documental, histórico e inmaterial que pudieran tener relevancia en la intervención y su valoración correspondiente.
- Aspectos de la biodiversidad que pudieran verse afectados por las intervenciones, valoración correspondiente y medidas correctoras asociadas.
- Valoración sobre la situación hidrogeológica del conjunto y entorno próximo.
- Valoración de la integración paisajística en el Conjunto de soluciones de ahorro energético y producción energética.
- Valoración sobre la estabilidad del edificio conventual en la zona de la grieta y del edificio Casa de los Arcos zona del cauce del río.
- Valoración de los sistemas de control de accesos y seguridad del Conjunto Monumental.
- Valoración de la transpirabilidad de los cerramientos y pavimentos interiores, así como, de los sistemas de ventilación ambiental necesarios para la conservación del Bien Cultural.
- Cuadros de superficies útiles y construidas de detalle y globales.
- Cuadro-resumen de las superficies construidas de cada unidad edificatoria y de las obras complementarias.

M-2-5.- Actividad en el Conjunto Monumental propuesta.

- Descripción y características de la actividad.
- Normativa de aplicación.
- Condiciones técnicas de la actividad:

  -Ocupación, aforos y superficies totales de los distintos recintos con indicación de las partes correspondientes a cada uso con especial indicación de las destinadas a espectáculos públicos y la normativa de aplicación.

  -Maquinaria prevista (ascensores, centros de transformación, extractores, sistemas de calefacción-climatización, producción de ACS, cocinas, etc.) con indicación de su tipo y características, expresión de la potencia (en Kw) así como todos los elementos a instalar (locales y recintos protegidos).

  -Ruidos y vibraciones: medidas y sistemas correctores propuestos para reducir la transmisión de ruidos y vibraciones, con los cálculos justificativos correspondientes que garanticen la consecución del nivel sonoro admisible en cada zona.

-Sistema de evacuación de aguas residuales y productos que se desechen.
-La indicación de las instalaciones sanitarias, con referencia expresa al cumplimiento de la normativa vigente en materia higiénico-sanitaria.
-Materias primas, combustibles, productos intermedios y acabados existentes: se mencionará la reglamentación específica aplicable según el tipo de combustible utilizado.
-Explicación acerca de la repercusión de la actividad sobre la sanidad ambiental.
-Humos, gases y olores: se describirá y justificará el sistema de ventilación proyectado, conductos, características y situación de entrada de aire y punto de vertido del aire viciado.
-Iluminación: relacionada con la seguridad e higiene en el Trabajo y en DB SUA.
-Riesgo de incendios y protección contra incendios: cumplimiento de la normativa DB SI (alturas, salidas y vías de evacuación, protección y prevención de incendios, etc.). Plan de emergencia y autoprotección si fuera necesario.
-Instalación eléctrica, alumbrado, puesta a tierra y protección contra rayos: mantenimiento requerido.
-Aguas de abastecimiento: justificación de las condiciones higiénico-sanitarias y de suministro- procedencia (prevención de la legionelosis).
-Aguas residuales generadas por la actividad, sistema de depuración y condiciones de vertido.
-Residuos sólidos: características, composición y cantidad con separación selectiva y cumplimiento para albergar contenedores de basuras.
-Repercusión viaria, aparcamiento: se justificará la reserva de aparcamiento y su repercusión viaria por los vehículos que acuden a la actividad, así como las condiciones funcionales de los aparcamientos.
-Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
-Dotaciones higiénicas, sanitarias y de confort.

M-3.- ESTUDIO TÉCNICO.

M-3-1.- Relación de normativa de aplicación.

M-3-2.- Memoria constructiva. Descripción y justificación de la totalidad de los materiales y sistemas elegidos, siguiendo el orden de capítulos y subcapítulos del presupuesto.

M-3-3.- Memoria de calidades

M-4.- ANEJOS DE LA MEMORIA.

M-4-1.- Estudio geotécnico del subsuelo con reconocimiento y clasificación del suelo, según establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) DB SE-C (seguridad, estructuras, cimientos).

M-4-2.- Memoria del cálculo de la estructura.

- Acciones consideradas.
  - DB-SE-AE
  - NCSE-2002
- Resistencias adoptadas
- Terreno

• R.D. 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural, publicado el 10 de agosto.
• Acero y Madera DB SE-A y M
• Fábricas portantes DB – SE – F
• Cimentaciones DB – SE- C
• Descripción del sistema de cálculo y flechas máximas.

M-4-3.- Memoria del cálculo de instalaciones.

• De urbanización.
• De edificación.
• De la actividad.

M-4-4.- Memoria de justificación del cumplimiento del DB-HE Ahorro Energía.

M-4-5.- Certificación energética del edificio, RD 390/2021, de 1 de junio y para la certificación energética. Así como el Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la comunidad autónoma.

M-4-6.- Memoria de justificación del cumplimiento del Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, sobre la sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

M-4-7.- Memoria de justificación del cumplimiento del DB-SI.

M-4-8.- Memoria de justificación del cumplimiento del DB-SUA.

M-4-9.- Memoria de justificación del cumplimiento del DB-HS.

M-4-10.- Memoria de justificación del cumplimiento del DB-HR.

M-4-11.- Relación de medidas adoptadas para la accesibilidad en los edificios y para la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000 de Normas Técnicas de Desarrollo).

M-4-12.- Gestión de residuos de demolición y construcción, Decreto 112/2012, de 26 de junio.

M-4-13.- Infraestructuras comunes en los edificios para acceso a los servicios de telecomunicaciones.

M-4-14.- Programa de desarrollo de los trabajos en tiempo, de carácter indicativo, mediante diagrama de barras referido a los capítulos y subcapítulos del presupuesto correspondiente, por mes, con expresión de las valoraciones mensuales y totales acumuladas, y sin inclusión del IVA.

M-4-15.- Instrucciones de uso y mantenimiento. El CTE, en vigor desde el 29 de marzo de 2007, establece en su artículo 6 “Condiciones del Proyecto” que los proyectos de edificación deben incluir “las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación”.

La memoria justificará el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente pliego técnico. Asimismo, se incluirán como anejos a la memoria los siguientes documentos que serán entregados por el promotor:

M-4-16.- Estudio ambiental paisajístico (empresa redactora Aialur S.L.).

M-4-17.- Estudio estratigráfico y constructivo del Conjunto Monumental de Quejana (empresa redactora Quark Arqueología).

M-4-18.- Estudio histórico y artístico del Conjunto Monumental (empresa redactora Kultur Soleil).

P - PLANOS

Deben representar el conjunto y el detalle de todos y cada uno de los elementos que integran la obra a realizar, determinando su forma y dimensiones. Deberán ir acotados de forma clara y precisa para que no sea necesario realizar medición alguna sobre ellos.

Se utilizarán las escalas convenientes para la mejor definición del proyecto, y como norma general las siguientes:

- Planos generales y de urbanización. 1/1000, 1/500
- Planos de arquitectura, estructuras e instalaciones. 1/100, 1/50
- Planos de detalles constructivos. 1/20, 1/10, 1/5
- Planos de amueblamiento. 1/20

Se ordenarán y numerarán, según la siguiente clasificación, en la que las dos primeras cifras corresponderán al nº de orden del plano en el conjunto del proyecto, (tres cifras si nº planos > 99) la letra corresponde al apartado y los dos últimos números definen la materia concreta, pudiendo ir acompañados de un subíndice cuando las características del proyecto exijan varias hojas o planos de igual material.

G) PLANOS GENERALES

G.01. Situación: orientación, servicios urbanos, equipamiento existente.

G.02. Estado actual, topografía, delimitación y superficie de la/las parcelas, servidumbres.

G.03. Ordenación general.

U) PLANOS DE URBANIZACIÓN

U.01. Replanteo y nivelación.

U.02. Tratamiento del suelo.

U.03. Red viaria: aparcamientos.

U.04. Detalles de red viaria:

- Perfiles y secciones tipo.

U.05. Red de alcantarillado:
- Trazado y dimensiones.

U.06. Detalles de alcantarillado.
- Trazado y dimensiones.

U.07. Red de abastecimiento de agua y riego.
- Trazado, dimensiones y mecanismos.

U.08. Detalles de abastecimiento de agua.

U.09. Red eléctrica:
- Alta tensión y centros transformadores.
- Baja tensión.
- Alumbrado exterior:
- Público
- Privado.

U.10. Detalles de red eléctrica.

U.11. Red de telefonía (Normas C.T.N.E.), control de accesos y seguridad ante intrusión.
- Trazado.
- Nº de conductos.
- Cámaras de registro.

U.12. Detalles de red telefónica, telecomunicaciones y seguridad ante intrusión.

U.13. Otras instalaciones: Gas...

U.14. Detalles de amueblamiento urbano.

A) PLANOS DE ARQUITECTURA

A.01. Plantas de distribución:
- Con identificación de los diferentes recintos, locales o unidades funcionales. Incluirá plantas generales y, según el caso, de cada estancia (a 1/50).
- Plano de amueblamiento, y en función de la intervención teniendo en cuenta el posible almacenamiento selectivo de residuos, así como la ubicación del mobiliario los electrodomésticos si los hubiese, los conductos de evacuación de humos y gases y otras instalaciones (escala mínima 1/20).
- Plano de aseos adaptados, incluido amueblamiento, (escala mínima 1/20).

A.02. Plantas de cubierta: pendientes, recogida de aguas. Chimeneas, antena y pararrayos, indicación de acceso.

A.03. Secciones generales. Cotas de altura.

A.04. Alzado. Todas las fachadas.

A.05. Plantas de albañilería.
- Cotas de cada pieza y de las plazas de aparcamiento, si hubiese.
- Superficies útiles de todas las piezas o estancias, así como de cada unidad funcional, trastero, garaje y local.
- Relación de acabados.

A.06. Detalles constructivos.
- Encuentros de los diferentes elementos constructivos.
- Detalles de puentes térmicos y acústicos verticales y horizontales.

A.07. Secciones constructivas de fachadas.

A.08. Memoria y detalles de carpintería exterior.

A.09. Memoria y detalles de carpintería interior.

A.10. Memoria y detalle de cerrajería: rejas, barandillas, celosías.

A.11. Memoria y detalles de solución de puentes térmicos.

A.12. Memoria y detalles de solución de estanqueidad en juntas, conductos pasantes, acometidas eléctricas y de fontanería, registros, cajas de conexión, etc., de influencia en el nivel de permeabilidad al aire.

E) PLANOS DE ESTRUCTURA

E.01. Cimentaciones. Cotas.:
- Coeficientes de trabajo.
- Cuadro hormigón

E.02. Plantas de forjados y cubiertas:
- Despiece de vigas: estructura principal y secundaria.
- Estudio de patologías constructivas y análisis de la reutilización y mantenimiento de materiales.
- Detalle de forjados y cubiertas.

E.03. Estructura vertical:
- Pórticos.
- Detalles.

E.04. Detalles.

I) PLANOS DE INSTALACIONES

I.01. Saneamiento.
- Trazado.
- Dimensiones.
- Pendientes.

I.02. Fontanería:
- Agua fría y caliente.
- Trazado: horizontal y vertical.
- Integración del ACS con el aporte solar.
- Dimensiones: horizontal y vertical.
- Mecanismos.
- Aparatos sanitarios.

I.03. Electricidad:
- Trazado.
- Secciones
- Situación y tipo mecanismos.

I.04. Telefonía y seguridad anti intrusión y control de accesos:
- Trazado y dimensiones.
- Esquema vertical.

I.05: Calefacción:
- Trazado y características.
- Dimensiones.
- Elementos calefactores.
- Esquema de principio

I.06. Gas:
- Trazado y características.
- Dimensiones.

I.07. Ventilación:
- Trazado y características
- Dimensiones
- Equipos y componentes

I.08. Instalaciones relacionadas con la reducción del consumo de energía primaría no renovable: Paneles solares, aerotermia, etc.

C.- PLIEGO DE CONDICIONES

El pliego de condiciones únicamente incluirá el apartado de condiciones técnicas particulares, en el que se definen las prescripciones sobre los materiales, las prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra y las prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

Su contenido se establece en el Código Técnico de la Edificación:

1.- Pliego de condiciones generales:
a. Disposiciones generales
b. Disposiciones facultativas c. Disposiciones económicas

2.- Pliego de condiciones técnicas particulares:
d. Prescripciones sobre los materiales

e. Prescripciones sobre la ejecución por unidades de obra
f. Prescripciones sobre verificaciones en el edifico terminado

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares se ordenará y generará conforme a las unidades de obra dispuestas en los capítulos y subcapítulos del presupuesto de las obras definido según la base de precios de edificación del Gobierno Vasco.

D.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Las mediciones estarán referidas a datos existentes en los planos y serán suficientemente detalladas para permitir la identificación de las diversas unidades de obra. La enumeración de los capítulos, subcapítulos y partidas tendrá una designación solamente numérica atendiéndose al orden de inicio a fin del presupuesto, a modo de ejemplo:

01 Excavación y preparación del terreno
01.01 Desmontes
01.01.01 Desbroce y limpieza de terreno…

El presupuesto será un documento completo y contendrá todos los capítulos, subcapítulos y partidas que se contemplarán en la ejecución de la obra, incluidas las correspondientes al control de calidad, seguridad y salud, gestión de residuos, instalaciones…, independientemente de que en el resto de las memorias que componen el proyecto se vuelva a indicar el presupuesto correspondiente.

El presupuesto de seguridad y salud y el presupuesto del estudio de gestión de residuos incluidos en los documentos anexos a la memoria deberán incluirse también en el presupuesto general, desglosados por partidas, como un capítulo más del presupuesto.

El presupuesto para realizar el control de calidad, incluido en el plan de control de calidad, desglosado por partidas, se incluirá en el resumen general del presupuesto de la manera más abajo indicada.

Todas las partidas, en sus diferentes capítulos, tendrán una numeración decimal y correlativa. Cada unidad de obra y cada partida tendrán su precio descompuesto, que constará de:

- Descomposición propia del precio: materiales, mano de obra y maquinaria, si procede.

- Costes directos complementarios: cuando sea necesario, por aporte a la obra de pequeño material, herramientas, utillajes y otros medios auxiliares, según las necesidades de cada partida. Se valora en tanto por ciento sobre la suma anterior.

- Costes indirectos: coste debido a la mano de obra indirecta (encargados, capataces, etc.) a la maquinaria y a otros medios auxiliares necesarios en la obra (grúa torre, medios de transporte y elevación, etc.). Este coste repercute en un tanto por ciento fijo, idéntico en todas y cada una de las partidas del presupuesto y se aplica a la suma de los dos conceptos anteriores.

En los precios descompuestos debe garantizarse que los precios simples de mano de obra según la categoría afectada (oficial 1ª, peón especialista, peón ordinario, ayudante, etc.) sean como mínimo los que figuran en la “base de precios de edificación y urbanización” vigente del Gobierno Vasco.

Los precios unitarios incluidos en el presupuesto se presentarán descompuestos según los criterios contenidos en la base de precios del Gobierno Vasco y artículos correspondientes del Reglamento General de Contratación del Estado.

Las unidades de obra y materiales que en ellos intervienen se especificarán tan detalladamente como sea preciso, definiendo sus cualidades y características técnicas, y en el caso de mención de marcas comerciales añadir "similar y equivalente aprobado por la dirección facultativa".

Las partidas alzadas únicamente podrán incluirse cuando sea imposible establecer en proyecto la medición o cubicación correspondiente o cuando, por su naturaleza, no sean susceptibles de medición, lo cual ha de justificarse debidamente por el autor del proyecto, quien habrá de consignar su forma de abono en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la obra.

Se acompañará al presupuesto un "Resumen por Capítulos" que incluirá el sumatorio de todos los capítulos resultando el "Presupuesto de Ejecución Material" (P.E.M.) al que se le aplicarán los "Gastos generales" (13% s/P.E.M.) y el "Beneficio industrial" (6% s/P.E.M.). Se incluirá, finalmente, el sumatorio total de los conceptos antes reseñados bajo el epígrafe de "Presupuesto de contrata" al que se le aplicará el IVA correspondiente, obteniendo el "Presupuesto total".

Se reestructurará de la siguiente forma, incluyendo los presupuestos desglosados de gestión de residuos y de seguridad y salud, que también figurarán en sus documentos correspondientes, como capítulos al final del presupuesto general:

Capítulo U.1……. Capítulo U.2…….
:
Capítulo Gestión de Residuos……. Capítulo Seguridad y Salud……. Presupuesto de ejecución material:
13% Gastos generales (s/Total PEM):
6% Beneficio industrial (s/Total PEM): Presupuesto de contrata:
21% IVA (s/Total suma) Presupuesto total:
PRESUPUESTO DE CONTROL DE CALIDAD (SIN IVA): PRESUPUESTO DE CONTROL DE CALIDAD (IVA INCLUIDO):

El presupuesto de control de calidad no formará parte del presupuesto total, pero deberá estar indicado como capítulo aparte al final del resumen por capítulos. A continuación de esta hoja "Resumen por capítulos" se acompañará una relación de capítulos y subcapítulos que componen la obra, el importe de cada uno y el porcentaje individual con relación al PEM. Todas las hojas del presupuesto estarán numeradas y en el inicio del documento se incluirá un índice con referencias a los números de página de cada capítulo y subcapítulo. Los presupuestos deberán atenerse al orden y disposición de capítulos y subcapítulos, según guion que se acompaña seguidamente:

T EXCAVACIÓN Y PREPARACIÓN DEL TERRENO C CIMENTACIONES
CC Contenciones
CP Pilotes
CS Superficiales y Encepados

D DEMOLICIONES E ESTRUCTURAS
F FACHADAS
FC Carpinterías y vidriería exteriores
FD Defensas exteriores y protección solar
FF Cerramientos exteriores y revestimientos de fachada
I INSTALACIONES
IA Audiovisuales - Telecomunicaciones
IC Climatización
ID Diferentes Energías Alternativas
IE Electricidad
IF Fontanería y Aparatos Sanitarios
IG Gas
IP Protección Contra Incendios
IS Salubridad
IT Transporte – Ascensores
IV Varios
P PARTICIONES
PC Carpinterías y Vidriería interior
PD Defensas interiores
PT Tabiquería
Q CUBIERTAS QA Azoteas
QL Lucernarios
QT Tejados
R REVESTIMIENTOS RA Aislamientos
RI Impermeabilizaciones
RS Suelos y escaleras
RT Techos
RV Verticales interiores
M MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO S Seguridad y salud
CC Control de calidad y ensayos
GR Gestión de residuos
V Urbanización

E. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

Deberá cumplimentarse el Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, así como las modificaciones al mismo establecidas en el R.D. 604/2006 y el R.D. 337/2010. Se redactará el correspondiente estudio o estudio básico de seguridad y salud según el R.D. 1.627/1997 incluyéndose en el conjunto de la documentación. El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas. Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios

sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos.

En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos.

b) Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

c) Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.

d) Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.

e) Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud. Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido de este y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

El presupuesto para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total como a la valoración unitaria de elementos, con referencia al cuadro de precios sobre el que se calcula. Sólo podrán figurar partidas alzadas en los casos de elementos u operaciones de difícil previsión. Las mediciones, calidades y valoración recogidas en el presupuesto del estudio de seguridad y salud podrán ser modificadas o sustituidas por alternativas propuestas por la empresa constructora en el plan de seguridad y salud, previa justificación técnica debidamente motivada, siempre que ello no suponga disminución del importe total, ni de los niveles de protección contenidos en el estudio. A estos efectos, el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo.

No se incluirán en el presupuesto del estudio de seguridad y salud los costes exigidos por la correcta ejecución profesional de los trabajos, conforme a las normas reglamentarias en vigor y los criterios técnicos generalmente admitidos, emanados de organismos especializados. El estudio de seguridad y salud deberá tener en cuenta, en su caso, cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra, debiendo estar localizadas e identificadas las zonas en las que se presten trabajos incluidos en uno o varios de los apartados del anexo II del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, así como sus correspondientes medidas específicas.

En todo caso, en el estudio de seguridad y salud se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores.

En el estudio de seguridad y salud se propondrá el tiempo de permanencia y dedicación en obra mínima en horas/semana del coordinador/a de seguridad en ejecución de la obra.

F. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

Se redactará en cumplimiento del Decreto 209/2014 de 28 de octubre por el que se regula el control de calidad en la construcción.

El presupuesto del programa de control de calidad no se sumará al presupuesto de ejecución material (PEM), ya que los gastos ocasionados por su cumplimiento serán a cuenta de la Diputación Foral de Álava. No obstante, se indicará su importe como un capítulo más al final de la hoja "Resumen del presupuesto".

La documentación del programa desarrollará, al menos, el punto 4.3 del Decreto 209/2014 y los siguientes aspectos:

C-1-1.- Especificaciones de calidades:
- Exigencias de calidad de los materiales:
  - Ensayos previstos
  - Tolerancias admisibles
  - Criterios de aceptación o rechazo
- Exigencias sobre la ejecución:
  - De estructuras
  - De albañilería y acabados
  - De instalaciones

C-1-2.- Control de recepción de materiales, aparatos y equipos:
- Materiales con marcas, sellos o certificados de garantía.
- Tipos de aparatos o equipos.
- Materiales a controlar y/o ensayar.

C-1-3.- Control de ejecución y puesta en obra:
- Planificación del control por fases de obras, mediante programación paralela al correspondiente proyecto de ejecución de las obras.
- Criterios de vigilancia:
  - Verificación de replanteos
  - Controles periódicos
  - Controles sistemáticos
  - Verificación de instalaciones
- Plan de muestreo, señalando el mínimo número de controles a realizar en las distintas unidades de obra según sus características y magnitud.

C-1-4.- Pruebas de servicio.

C-1-5.- Control externo de la certificación de eficiencia energética del edificio terminado, en base al
Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

G. MEDICIONES Y PRESUPUESTO DEL PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

Las mediciones serán suficientemente detalladas para permitir la identificación de las diversas unidades de obra, según guion que se acompaña:

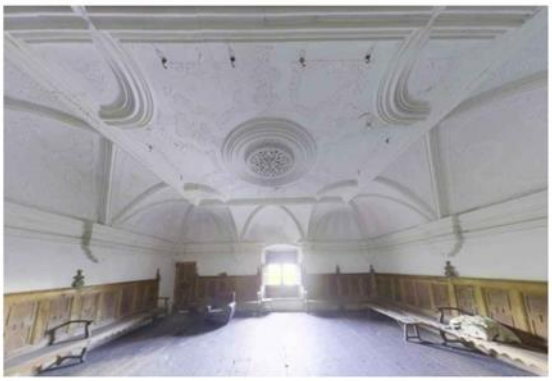
S-1.- Medición de unidades para el control de calidad
S-1-1.- Mediciones de unidades de obras sometidas a control. S-1-2. - Cantidades de los distintos materiales a controlar.

S-2.- Muestreos sobre ejecución y materiales
S-2-1.- Lotes de muestreo sobre las cantidades de materiales.
S-2-2.- Mediciones de ensayos, pruebas, radiografías, etc., estimados, de acuerdo con el nivel de control y lotes previstos en el plan de control.

S-3.- Presupuesto del control de calidad
Valoración de ensayos en obra y de laboratorio, así como de preparación de muestras.

ANEXO II – OBRA A REALIZAR

1 ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA















1.1 CONSOLIDACIÓN DE LA CASA DE LOS ARCOS Y VIVIENDA RURAL



Se trata de ejecutar las siguientes labores de consolidación del edificio denominado “Casa de los Arcos” situado en la parcela 92 del polígono 6 del municipio de Ayala y que está formado por varios edificios:

-E1 Casa de los Arcos: parece fecharse sobre el siglo XVII, a partir de las ferias que se organizaron en Quejana en esa época y se sitúa junto al puente con pórtico con arcos de medio punto, vanos adintelados y remate superior en piedra.

-E2 vivienda rural: presenta menos interés, sin embargo, tiene insertado un vano, seguramente sacado de contexto, de estilo gótico trilobulado. Actualmente, con la cubierta parcialmente derrumbada. Esta edificación será objeto de una intervención de urgencia a ejecutar entre finales del 2023 y principios del 2024 con el objetivo de frenar su deterioro y dotar de cierta estabilidad a la edificación.

-E3 edificio auxiliar: actualmente derribado donde únicamente quedan los muros perimetrales.

Las obras previstas para este conjunto son:

-Limpieza exterior del entorno.

-Limpieza selectiva del interior con control arqueológico.

-Consolidación estructural de plantas de forjado y cubierta.

-Colocación de cubierta en el conjunto.

-Tratamiento y control de plagas.

-Consolidación de fachadas y revestimientos interiores de paños originales.

-Restauración de carpinterías y herrerías históricas (interiores y exteriores).

-Colocación de carpinterías exteriores nuevas (en huecos que carecen de carpintería original).

-Consolidación de estructuras del edificio auxiliar E3 y muros del entorno.

1.2 SALA CAPITULAR



Se trata de ejecutar las siguientes labores de consolidación del volumen donde se sitúa la "Sala Capitular" situado en el Edificio E1 de la subparcela E de la parcela 212 del polígono 6 del municipio de Ayala y que pertenece al Convento de San Juan Bautista:

"Fernán Pérez de Ayala, fundador del palacio fuerte de Quejana, ingresa en la orden de los predicadores después de una intensa vida política. Antes de su muerte, suscribe la carta de dotación del monasterio de Quejana a las monjas dominicas. El convento se distribuye entorno a un claustro cuadrado que dispone de dos pisos. (…) La sala capitular se fecha en el siglo XVIII, amplio recinto barroco de cubierta plana con lunetos a los flancos y en sus dos frentes. La cubierta se decora mediante molduras ornamentales dispuestas en forma geométrica. Constituye una estancia de destacable interés dentro de la arquitectura civil dieciochesca."

Las obras previstas para este elemento son:

-Consolidación estructural de plantas de forjado y cubierta (suelo y techo Sala Capitular).

-Colocación de cubierta.

-Consolidación de fachadas de paños originales.

-Restauración de elementos decorativos: frisos, asientos y techo sala. Estabilización de grietas en falso techo.

-Restauración de carpinterías y herrerías históricas (interiores y exteriores).

-Colocación de carpinterías exteriores nuevas (en huecos que carecen de carpintería original).

1.3 ZONA DE PILA BAUTISMAL

Se trata de ejecutar las siguientes labores de consolidación del volumen donde se sitúa la "Pila Bautismal" situado en el Edificio E3 de la subparcela E de la parcela 212 del polígono 6 del municipio de Ayala y que pertenece a Iglesia de San Juan Bautista:

"Es el templo principal del convento, y a la vez parroquia de Quejana. Se accede desde el patio común de la clausura. Su portada es de arco apuntado con cuatro arquivoltas de arista viva, sin decorar. El ábside es de mampostería, poligonal, reforzado con cuatro contrafuertes. En el paño central se abre un óculo. Interiormente es una nave con cinco tramos, tres en la iglesia y dos en el coro. Se cubre por bóvedas de arista del siglo XVIII, aunque los espacios primero y tercero muestran rosetones de la construcción anterior. Juan Andrés de Llaguno construye las bóvedas de arista en 1739."

Las obras previstas para este elemento son:

-Reparación de la cubierta.
-Revisión de fachadas de paños originales.
-Revisión del estado y conservación de los escudos.

1.4 ZONA EXTERIOR DE CEMENTERIO, LAVADERO Y ESTRUCTURAS MURARIAS DEL RECINTO INTRAMUROS



Se trata de los edificios exteriores situados en las subparcelas E, F y de la parcela 212 del polígono 6 del municipio de Ayala, así como, las estructuras murarias obrantes y que pertenecen al recito intramuros del Conjunto Monumental de Quejana.

Las obras previstas para este conjunto son:

-Limpieza exterior del entorno e interior selectiva del interior con control arqueológico.
-Consolidación estructural de madera.
-Colocación de cubierta.
-Tratamiento y control de plagas.
-Consolidación de muros y revestimientos interiores.

-Recuperación de las condiciones de canalización y estanqueidad de las aguas (lavadero y depósitos).

-Revisión y conservación de la zona de cementerio.

-Obras de urbanización y mejora de los caminos existentes, solución a los problemas de estabilidad de plataformas y muro perimetral del Conjunto.

1.5 ESPADAÑA Y ENTORNO (FUENTE VIEJA)



Se trata de ejecutar las siguientes labores de consolidación de la espadaña y mejora del entorno (fuente vieja) todo ello situado en la parcela 197 del polígono 6 del municipio de Ayala:

-Espadaña: El campanario o espadaña perteneció a la vieja parroquia, pero ha quedado como vestigio señalizador del convento. Se ubica fuera del conjunto edificado, concretamente, a la izquierda del puente de acceso. Es una sólida construcción de mampostería reforzada con sillería en sus esquinas. Consta de dos cuerpos: uno inferior, cúbico, recorrido en dos de sus frentes por una escalera; y otro superior de arcos apuntados, el cuerpo de campanas, que se sirve del anterior a modo de basamento. Además de su singularidad tipológica, al encontrarse exento y separado de la iglesia, destaca el impresionante patín pétreo que une ambos cuerpos. En su cara norte, llama la atención la decoración a base de azulejos de tradición mudéjar.

-Fuente vieja: Instalación en mal estado de conservación, en desuso, abandonado e invadido por una desbordante vegetación que impide un análisis preciso del elemento. Se aprecia la existencia de un abrevadero de planta rectangular que se adosa al pie de un muro de contención contra terreno fabricado en mampostería. El agua que alimentaba al abrevadero se vertía mediante un sillar desplazado del centro y en voladizo con el paredón y en el que se halla labrado el correspondiente rebaje o canalillo por el que circula el agua. Potentes losas conforman las paredes y fondo del bebedero y el origen de esta fuente y

abrevadero está ligado con el desarrollo de la famosa feria de ganado que se celebraba desde muy antiguo en esta localidad.

Las obras previstas para este conjunto son:

-Limpieza exterior de las estructuras y entorno con control arqueológico.

-Consolidación estructural muraria.

-Restauración de elementos ornamentales y decorativos.

-Mejora de las condiciones de seguridad frente a caídas y protección.

-Recuperación de las condiciones de canalización y estanqueidad de las aguas (fuente vieja).

-Obras de puesta en valor: urbanización y mejora del entorno.

1.6 PUENTES DE ACCESO, PERÍMETRO AMURALLADO Y RESTOS DE DEFENSA DEL CONJUNTO MONUMENTAL




Se trata de ejecutar obras en los siguientes elementos situados en la parcela 196 del polígono 6 del municipio de Ayala:

-Puente principal de acceso al Conjunto Monumental: casi totalmente cubierto por una vegetación que imposibilita su análisis detallado. *"El puente voltea un único arco de directriz ojival. Los salmeres de la orilla izquierda descansan sobre una zapata escalonada, dando arranque a un intradós constituido por una sillería que se organiza en hiladas de distinta altura. El resto de la fábrica es de sillarejo irregular. El puente mantiene todavía sus pretiles de mampostería, rematados por albardillas de losetas planas. Aguas abajo, orilla derecha, la estructura del puente llevaba anejo una pequeña construcción a dos aguas, del que hoy tan solo restan, parcialmente, las paredes ortogonales al estribo del puente."*

Cronológicamente podría ponerse *"en relación con las ferias que, a partir del siglo XVII, comenzaron a celebrarse en este solar de Quejana y que alcanzaron una resonancia comarcal notable."*

-Puente aguas abajo del principal que daba acceso al conjunto arquitectónico de Quejana: "*Se presenta ligeramente oblicuo al cauce del río y que al parecer pudo servir de acceso tanto a las cuadras de la hospedería como al solar en el que se reunían los mercaderes que acudían a la Feria. Se trata, en este caso, de un humilde ejemplar de medio punto, con embocadura de lajas y fábrica de sillarejo regular. Su estado es verdaderamente precario, invadido de abundante vegetación ocultando una buena parte de la estructura, visible en los sectores inferiores.*"

-Restos defensa del Puente: *"Los restos de la edificación existente a la derecha del puente de acceso podrían pertenecer a una defensa de este, como ocurre en el extremo de la*

plaza. Están muy deteriorados, y lo poco que queda se encuentra prácticamente oculto por la vegetación y es difícil de distinguir."

-Perímetro amurallado del recinto:

Las obras previstas para este conjunto son:

-Limpieza exterior de las estructuras y entorno con control arqueológico.
-Consolidación estructural: muros, estribos, arcos, etc.
-Restauración de elementos ornamentales y decorativos de interés.
-Mejora de las condiciones de seguridad frente a caídas y protección.
-Obras de puesta en valor: urbanización y mejora del entorno.
-Medias paisajísticas y de control de la vegetación

1.7 ESTABILIZACIÓN ESTRUCTURAL DE GRIETAS EN EL RECINTO CONVENTUAL





El estudio geofísico realizado por la empresa Axial Geología I Medi Ambient S.L. en 2017 determinó la existencia de una falla que originaban un hundimiento por contacto cuya manifestación en el edificio conventual ha sido la aparición de grietas en las fachadas e interiores de la construcción.

Así, las obras previstas para resolver este problema son:

-Mejora de la cimentación y apoyos de la estructura del edificio utilizándose las estrategias establecidas en el estudio mencionado con el correspondiente control arqueológico.

-Restauración de los paramentos exteriores e interiores, así como, las carpinterías afectadas por el hundimiento.

-Mejora de las condiciones de evacuación de las aguas pluviales y de escorrentía de la zona afectada.

-Soterramiento de cableado exterior que discurre por fachadas.
-Control de la vegetación junto a la edificación.
-Solución a los problemas de hundimiento de la pavimentación exterior próxima.
-Medidas de seguimiento de la falla: estaciones de control del hundimiento.

1.8 RESTAURACIÓN DE CARPINTERÍAS Y HERRERÍAS HISTÓRICAS (INTERIORES Y EXTERIORES)



Se trata de realizar una selección de aquellas carpinterías (interiores y exteriores, incluidas contraventanas, herrerías, herrajes, tiradores, etc.) que tengan un valor histórico suficiente, para proceder a su restauración, de modo que recuperen su funcionalidad y estanqueidad. El objetivo es preservar los elementos originales y auténticos que mantengan cierta integridad. Dado que el Palacio-Casa Solar de los Ayala ya ha sido intervenido y que la Iglesia pertenece al Obispado de Vitoria, la actuación se circunscribe a los edificios siguientes: Convento San Juan Bautista, Capilla y Torre de la Virgen del Cabello, Casa Cural y Casa de los Arcos.

2 HABILITACIÓN PARA USO PÚBLICO DE LOS ESPACIOS CULTURALES

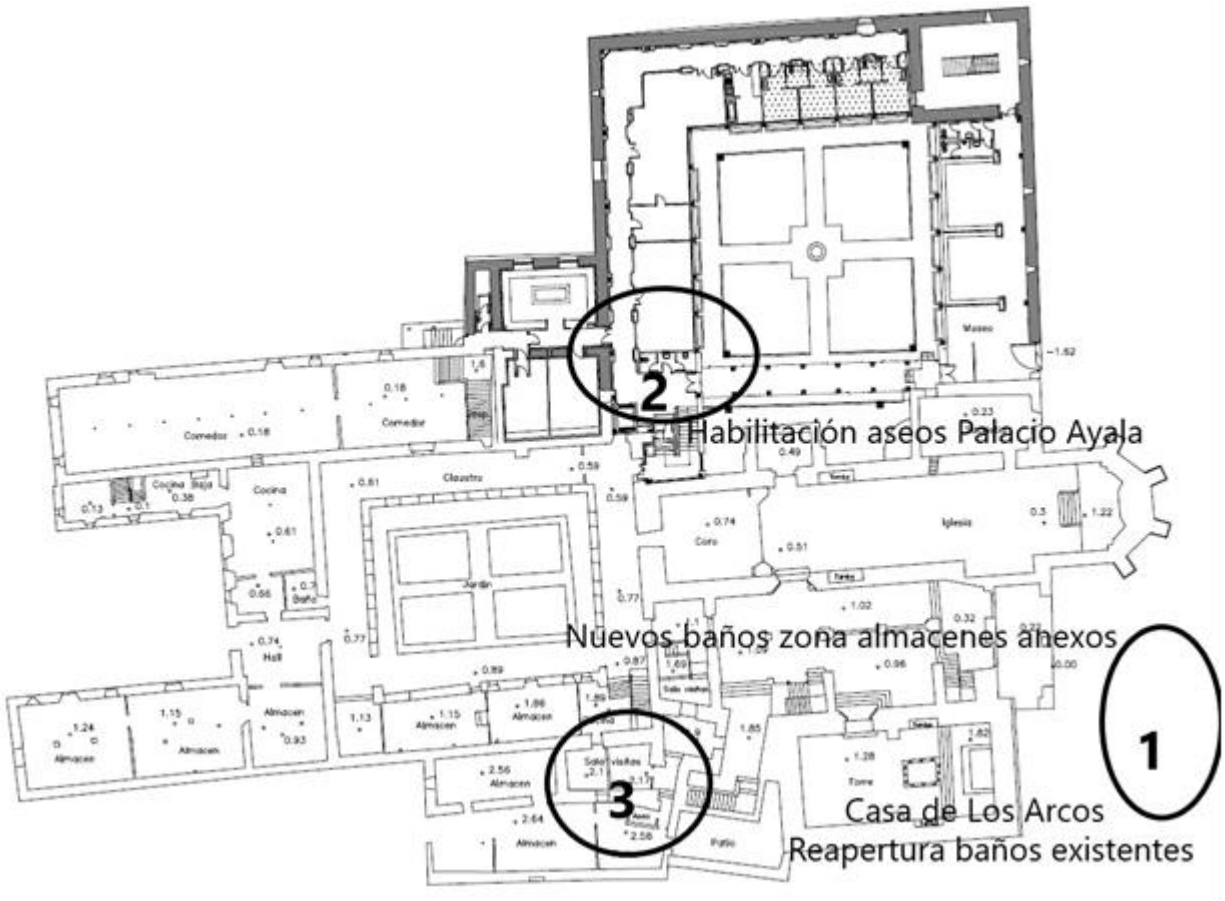
2.1 DOTACIÓN DE SERVICIOS SANITARIOS PARA EL CONJUNTO MONUMENTAL (BAÑOS PARA VISITAS Y PERSONAL)

Se trata de habilitar una dotación de baños que permita cubrir las necesidades de visitantes y trabajadores. Se plantean las siguientes necesidades:

-(1) Reapertura de baños existentes en la planta baja de la Casa de Los Arcos.

-(2) Habilitación de los baños existentes en la planta baja del Palacio-Casa Solar de Ayala.

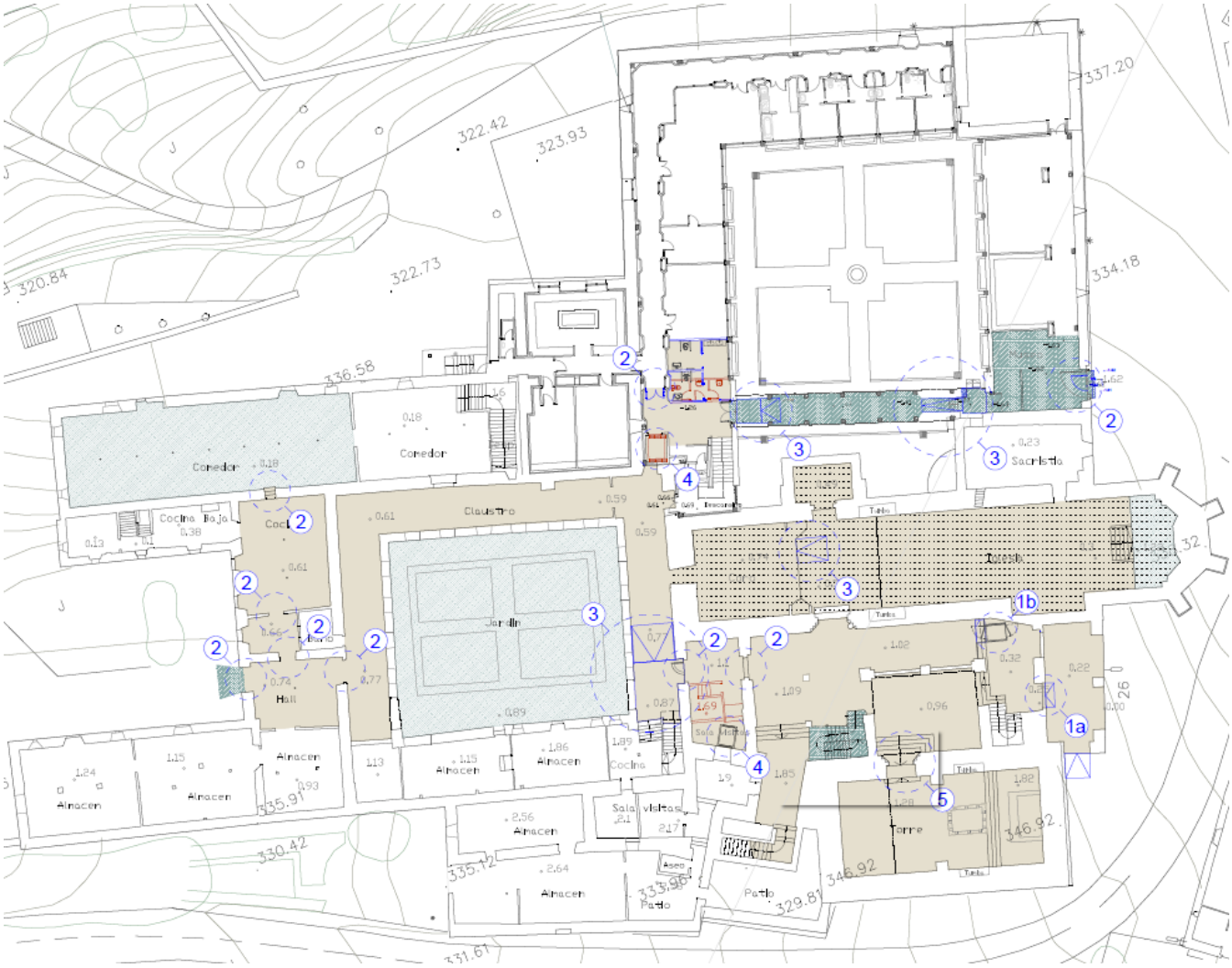
-(3) Creación de nuevos baños para visitas en planta baja zona de almacenes anexos junto a la sala de visitas del Convento.



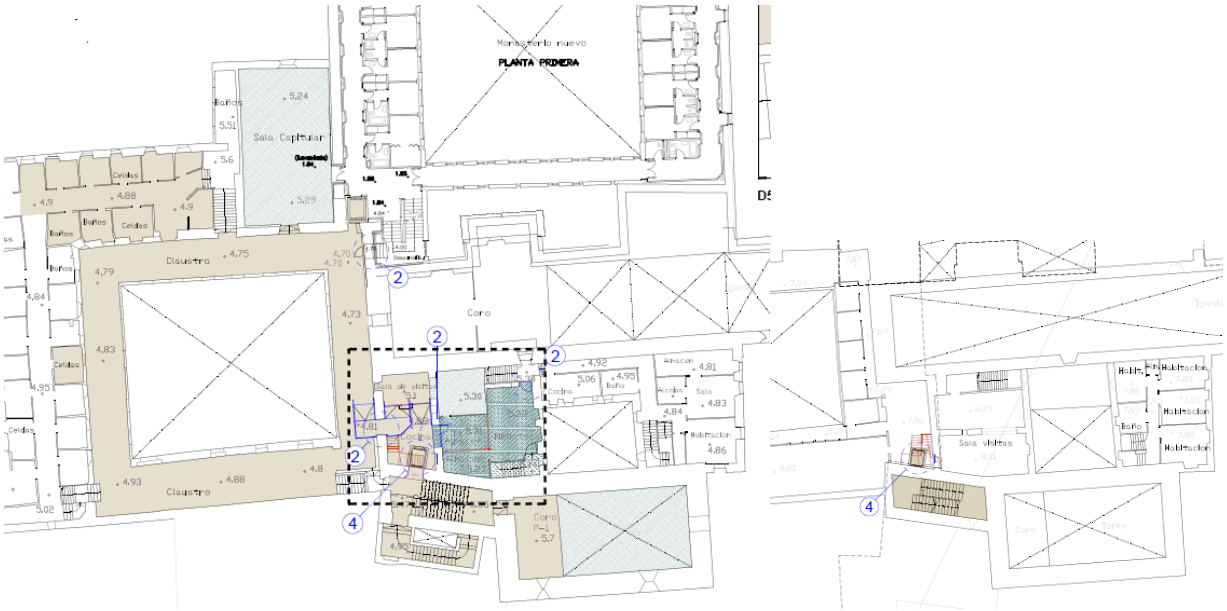
2.2 MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD: ASCENSOR Y MEDIOS AUXILIARES

Se trata de garantizar la accesibilidad universal para todo tipo de usuarios (con dificultades motrices, visuales, auditivas, cognitivas etc.). A continuación, a modo orientativo, se señalan lugares de actuación necesarios para asegurar dicha accesibilidad:

- (1a) Rampas 6%, actuaciones de adecuación de hueco y/o puerta.
- (1b) Plataforma elevadora de traslación vertical.
- (2) Adecuación de hueco y/o puerta.
- (3) Adecuación mediante rampa con distintas inclinaciones.
- (4) Instalación de elevador-ascensor.
- (5) Ayuda externa mecanizada.



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA

2.3 ORGANIZACIÓN DEL CONJUNTO PARA VISITA CULTURAL: HABILITACIÓN DE ZONAS DE EXPOSICIÓN, ESTANCIA, DE PASO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Se trata de habilitar el Torreón-Capilla Virgen del Cabello (planta baja, Coro Alto, Sala Principal y Bajo Cubierta), el patio de acceso y los recorridos de comunicación a través de los claustros hacia el Refectorio, Sala Capitular, Coro Alto de la Iglesia y Zona de Celdas Conventuales para su uso público de visita. Se valorarán las posibilidades expositivas de los espacios y se dotarán convenientemente para el uso que se determine en los estudios expositivos y de musealización en coordinación con el Servicio de Museos y Arqueología, de Restauración y de Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Se propondrá el emplazamiento de un espacio de descanso-cafetería de la zona visitable (provisional hasta la redacción del concurso de ideas del Conjunto).

2.4 HABILITACIÓN DE ESPACIOS PARA EL PERSONAL TRABAJADOR E INSTALACIONES DE CONTROL Y ACCESO AL CONJUNTO MONUMENTAL

Se trata de habilitar los espacios de la distribución existente en la Casa Cural para incluir un programa básico de necesidades orientada al personal trabajador, de visitas, control y mantenimiento del conjunto monumental:

-Tres salas polivalentes: habilitar la biblioteca, habitación y sala existentes.

-Baños para personal.

-Office-cocina de servicio para el personal.

-Almacén.

Se incluirán las instalaciones de control de accesos y protección frente a intrusión con una intervención en el perímetro de instalación de cámaras y detección de movimiento conectada con el CECO de Miñones en todas las entradas y lugares de especial valor patrimonial.

2.5 URBANIZACIÓN DEL ENTORNO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Se interviene en la urbanización de las parcelas propiedad foral, principalmente en los espacios actualmente pavimentados, donde se prevén las siguientes intervenciones:

-Soterramiento de todas las instalaciones.

-Justificación de las necesidades dotacionales de las distintas infraestructuras necesarias.

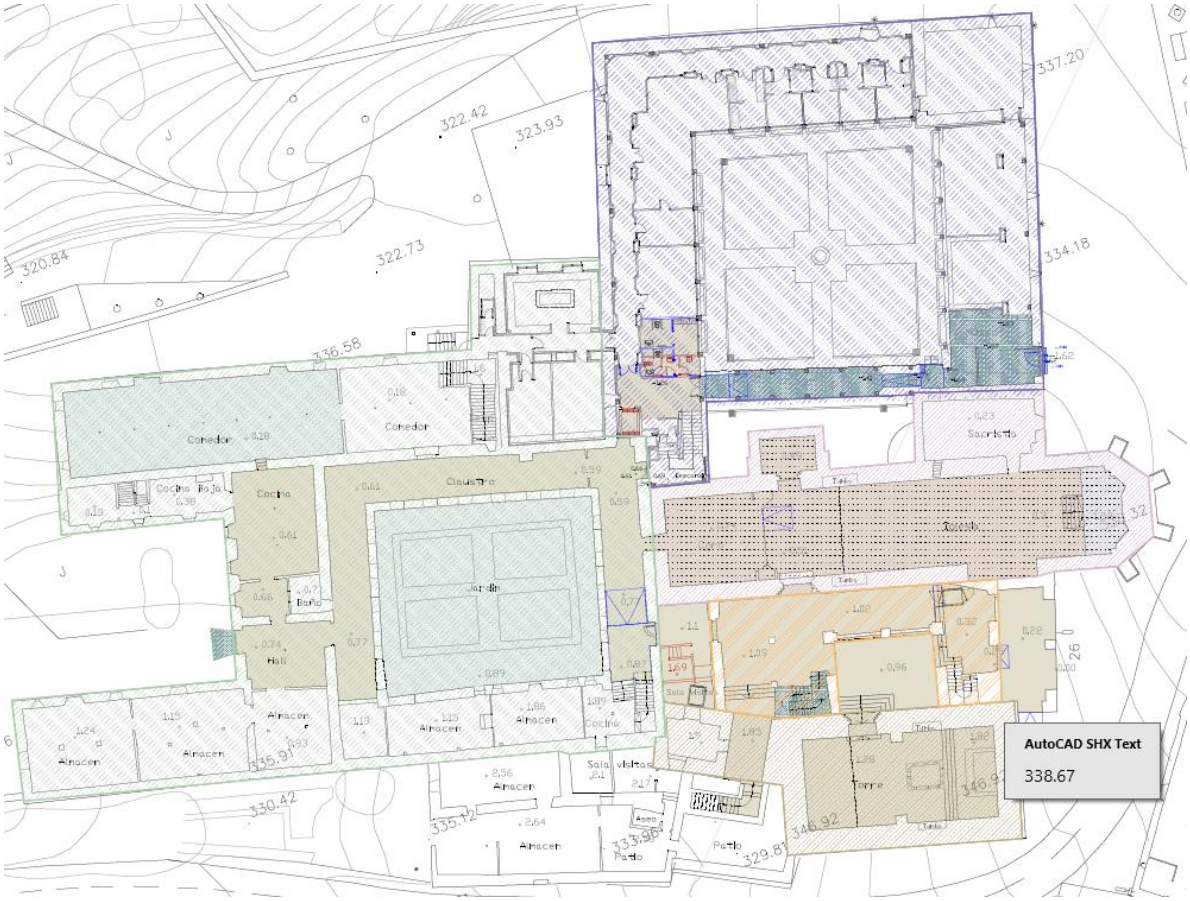
-Pavimentación con soluciones que pongan en valor los restos originales existentes y utilice soluciones permeables y transpirables que ayuden a la conservación y comprensión del bien cultural.

-Se deberá analizar el conjunto para determinar la dotación de aparcamientos necesaria, proponiéndose soluciones que descongestionen la incidencia del vehículo e integren paisajísticamente el emplazamiento de los vehículos dando prioridad a los vehículos de nula emisión (bicicletas o eléctricos) y a los compartidos. Se analizarán otros modos de estacionamiento (caravanas) y los accesos de vehículos que suministren servicios al uso turístico de visitas.

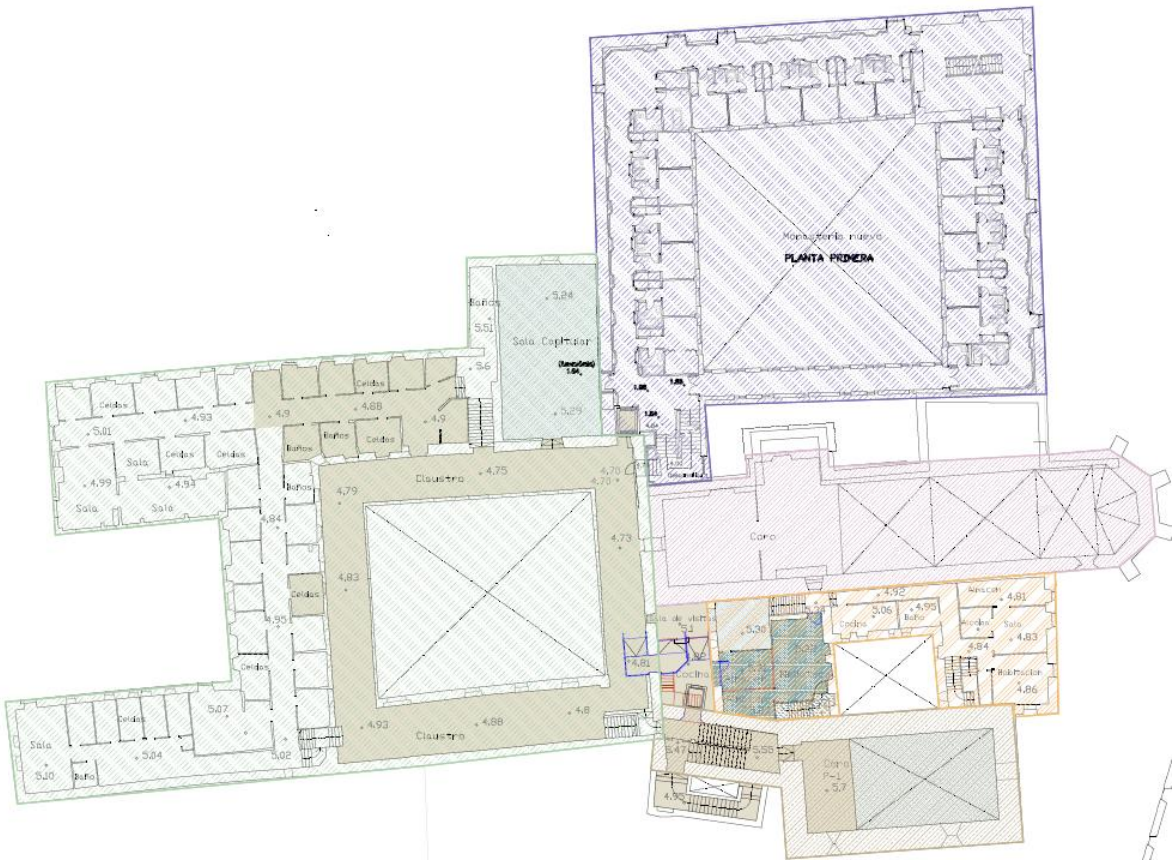
2.6 MEDIDAS CONTRA INCENDIOS: SECTORIZACIÓN, PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

La delimitación de sectores adjunta es una estimación previa que deberá ser verificada en el desarrollo del proyecto. Se tendrá en cuenta la composición constructiva de los límites de las distintas unidades edificatorias, los recorridos, el programa del proyecto y la normativa.

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



2.7 INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN, AGUA SANITARIA, DEPURACIÓN, TELECOMUNICACIONES Y REDES EN ZONAS HABILITADAS PARA USO PÚBLICO

Actualmente se disponen de todas las instalaciones, pero indicar que se trata de instalaciones antiguas, que no cumplirán con la normativa vigente actual o que debido al paso del tiempo, posiblemente no funcionen correctamente. A lo largo del año 2023 se han realizado obras de revisión y adecuación de la instalación de electricidad y de iluminación para minimizar riesgos derivados de sobre calentamientos de luminarias, circuitos eléctricos generales y puesta a tierra principalmente.

Teniendo en cuenta el uso al que se destinará el local, este dispondrá de las siguientes instalaciones: instalación de saneamiento, instalación para AF-ACS, climatización (sólo en espacios habilitados de visita y estancia pública), ventilación, electricidad e iluminación, control de accesos, teléfono y TV, voz y datos; instalaciones contra incendios.

Se deberá estudiar si es posible el aprovechamiento de las instalaciones existentes, adecuándolas a la normativa vigente, o, en su defecto, en caso de que no sea posible, se instalarán instalaciones nuevas.

Como instalación especial los baños y aseos públicos dispondrán de alarma antipánico.

2.8 PUESTA EN VALOR DE LAS CUALIDADES MEDIOAMBIENTALES Y DE BIODIVERSIDAD DEL CONJUNTO

Se incluirán las medidas medioambientales que potencien el valor natural y de biodiversidad del Conjunto de Quejana. Se incluirán medidas correctoras y de intervención que surjan del Estudio elaborado por AIALUR S.L. y otras derivadas de la instrucción de patrimonio y biodiversidad elaborado por el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico.

2.9 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

Se mejorará la eficiencia energética de los espacios de nueva creación con uso público. Se dotará de los aislamientos térmicos y acústicos para un correcto funcionamiento público de las distintas estancias. Estos espacios (baños, zona de estancia, zona de personal y atención al público) se realizarán teniendo en cuenta que una vez finalizadas se obtenga una calificación energética de mínimo B.

Se analizarán soluciones de producción energética sostenible para la generación de la electricidad necesaria para las instalaciones.

2.10 PUESTA EN VALOR: ILUMINACIÓN MONUMENTAL, RECORRIDOS CULTURALES Y SEÑALÉTICA DEL CONJUNTO

Se incluirá la iluminación monumental de los elementos edificados del Conjunto. Asimismo, se incluirán los recorridos culturales y los emplazamientos de señalización (puntos de interés) en coordinación con los Servicios de Museos y Arqueología, de Restauración y de Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

Firmante: CN=ZERBITZU OROKORREN ZUZENDARITZA - DIRECCION SERVICIOS GENERALES, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 211865
Fecha de firma: 2023.11.23 13:49:13 Z