

# POLÍGONO 29 DE OCTUBRE



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

**ÍNDICE.**

- I. OBJETO DEL CONTRATO.
- II. NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE MEDIANTE EL CONTRATO.
- III. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.
- IV. REDACCIÓN DE PROYECTO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS.
  - 4.1 GENERALIDADES.
  - 4.2 CONTENIDO DEL PROYECTO.
  - 4.3 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.
  - 4.4 PLAZO DE EJECUCIÓN.
  - 4.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- V. DIRECCIÓN DE OBRA.
  - 5.1 COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES.
- VI. ACTUACIONES DURANTE EL PROCESO DE LA DIRECCIÓN DE OBRA.
  - 6.1 CERTIFICACIONES E INFORMES DE OBRA.
    - 6.1.1 Certificaciones mensuales ordinarias de obra.
    - 6.1.2 Informe mensual de la obra.
    - 6.1.3 Medición general y certificación final.
    - 6.1.4 Cumplimiento de plazos de ejecución de las obras.
    - 6.1.5 Liquidación del contrato de obras
  - 6.2 CONTROL DE LA EJECUCIÓN.
    - 6.2.1 Documentación del seguimiento de la obra
- VII. DURACIÓN DEL CONTRATO.
- VIII. ANEXO: PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

**I. – OBJETO DEL CONTRATO.**

La Actuación de Regeneración Urbana del Polígono “29 de Octubre” en Valladolid, tiene por objeto la rehabilitación de los edificios, incluidas sus instalaciones y espacios comunes, así como la mejora de la calidad , accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos, e infraestructuras, en un área urbana, el Polígono “29 de Octubre” que se encuentra en una situación de vulnerabilidad urbana y pobreza energética, articulándose además medidas sociales, ambientales y económicas.

El área objeto de intervención ARU 29 de Octubre, se encuentra delimitada en el documento de modificación puntual del PGOU de Valladolid, aprobado definitivamente por Orden FYM/899/2016, de 18 de octubre (BOCyL 27 de octubre de 2016). Se adjunta un plano con la delimitación del área.

El presente contrato tiene por objeto desarrollar los **Proyectos de Rehabilitación** de los bloques de viviendas contenidos en cada uno de los lotes, siguiendo las prescripciones que se marcan en el presente pliego, así como la **Dirección de Obra** de dichas actuaciones.

La redacción del Estudio de Seguridad y Salud y el Plan de Control de Calidad no se incluyen en el presente contrato. Serán objeto de un contrato independiente con las empresas adjudicatarias del contrato de servicios de control de calidad y de asistencia técnica en materia de seguridad y salud de las obras municipales.

La programación prevista para el desarrollo del Área de Regeneración Urbana se divide en tres fases, de las cuales, sólo la **Fase II** es objeto de la presente licitación:

**FASE II:**

Rehabilitación de 32 bloques que afectan a 192 viviendas, ubicados en las siguientes calles:

- Faisán números 1D y 15.
- Pavo Real 15, 16, 17, 19, 20, 21 y 23.
- Villabáñez 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 y 22.
- Periquito 2 y 4.
- Zorzal 16 y 18.
- Paloma 1, 3, 5 y 7.
- Cuclillo 1 y 3.
- Cigüeña 28, 30, 34 y 36.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

Se ha considerado conveniente, a los efectos de la correcta ejecución del presente contrato, dividir el objeto del mismo en los siguientes lotes:

**LOTE I:**

---

- Rehabilitación de 9 bloques que afectan a 54 viviendas, ubicados en:
  - Faisán 1D.
  - Pavo Real 15, 16, 17, 19, 20, 21 y 23.
  - Villabáñez 6.

**LOTE II:**

---

- Rehabilitación de 4 bloques que afectan a 24 viviendas, ubicados en:
  - Villabáñez 8 y 10.
  - Periquito 2 y 4.

**LOTE III:**

---

- Rehabilitación de 4 bloques que afectan a 24 viviendas, ubicados en:
  - Villabáñez 12, 14, 16 y 18.

**LOTE IV:**

---

- Rehabilitación de 8 bloques que afectan a 48 viviendas, ubicados en:
  - Zorzal 16 y 18.
  - Paloma 1, 3, 5 y 7.
  - Cuclillo 1 y 3.

**LOTE V:**

---

- Rehabilitación de 7 bloques que afectan a 42 viviendas, ubicados en:
  - Faisán 15.
  - Cigüeña 28, 30, 34 y 36.
  - Villabáñez 20 y 22.

Se adjunta un plano con la delimitación de la Fase II y los 5 Lotes (ANEXO P.05).

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

**II. – NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE MEDIANTE EL CONTRATO.**

Los bloques de viviendas del 29 de Octubre, construidos en los años 60, son fruto de unas circunstancias temporales sin las cuales su gestión y construcción no podría entenderse. Este contexto dio como resultado unas viviendas que pretendían resolver un grave problema circunstancial de falta de alojamiento, bajo unas condiciones de confort y calidad impensables en la actualidad. Las edificaciones, que cuentan con una altura de B+II, presentan deficiencias de aislamiento, humedades, carpinterías y en general de habitabilidad.

Bajo las premisas descritas en el apartado anterior, se ha realizado una propuesta de intervención consistente en la rehabilitación del edificio, interviniendo en la fachada, cubierta, elementos comunes como son el portal y el núcleo de escaleras, y las instalaciones generales del edificio, para adaptarlas, en la medida de lo posible, tanto a la normativa de aplicación como a los estándares de habitabilidad, sostenibilidad y confort actuales.

Se tomará como base para la realización de los proyectos de rehabilitación, los proyectos de ejecución de los bloques que se están rehabilitando en la Fase I, dado que se trata de la misma tipología de bloque. Dichos proyectos serán aportados por la Sociedad Municipal al adjudicatario del contrato.

Desde el punto de vista técnico, los puntos principales en los que pueden resumirse los criterios establecidos para la actuación propuesta son los siguientes:

1.1. Resolver el principal de los problemas que sufren los edificios y sus viviendas, eliminando las humedades que padecen actualmente.

Ello pasa por atajar, en primer lugar, las procedentes del terreno, que afectan por capilaridad a los muros resistentes, y en ciertos casos a las soleras de planta baja.

En segundo lugar, proporcionar a los cerramientos una impermeabilización total y unas condiciones de aislamiento térmico e higrotérmico adecuados, incrementando su resistencia térmica mediante un sistema de aislamiento térmico por el exterior de las fachadas. Ello permitirá, además de reducir notablemente el consumo energético, resolver la mayoría de las humedades debidas a la condensación del vapor, dando por supuesto un grado suficiente de renovación del aire interior, lo que inevitablemente se halla ligado a las costumbres de higiene y ventilación de los espacios afectados.

A su vez, el cambio de carpinterías contribuye a la mejora, no solo al aislamiento térmico, si no acústico al ruido aéreo procedente del exterior.

1.2. Dotar al edificio de unas instalaciones y equipamientos básicos de los que ahora, o carece o presentan unas condiciones muy deficientes y no ajustadas a las exigencias normativas.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

Así, se propone una actuación doble: eliminar las conducciones y equipos adosados a las fachadas y la profusión de antenas diversas sobre la cubierta y balcones. Por otro lado, introducir nuevos equipamientos, como el drenaje de cubiertas, el suministro de gas natural, nueva red eléctrica y de telecomunicaciones, la puesta a tierra,... mediante acometidas, registros, y armarios adecuados para conexiones, protecciones y contadores.

1.3. Proporcionar, aprovechando las mencionadas modificaciones de los cerramientos para adecuarlos a las condiciones de mejora de aislamiento, cambios en la apariencia del edificio que conducen por un lado a introducir una sensación de innovación frente a una imagen tan tradicional como la fábrica de ladrillo cara vista, sustituyéndola por otra en la que se utiliza la textura y el color del revestimiento continuo, como medio de revitalización de esa percepción del exterior del edificio.

Por otro lado se aprovecha la intervención en los cerramientos para conseguir acabar con la heterogeneidad y la anarquía en la solución de cierre de huecos, sustitución de los mismos, aperturas o tapiados de ventanas, cierre o no de balcones y caja de escalera. La regularización y tratamiento unitario de tamaños y tipo de cierre de huecos, unido a la solución de revestimiento y la implementación de protecciones para tendederos, permitirá una más adecuada valoración del edificio.

1.4. Mejoras en la accesibilidad a las viviendas en planta baja, sustituyendo los peldaños en portal de acceso a las mismas por una rampa accesible.

Los proyectos se desarrollarán siguiendo las especificaciones de este pliego, teniendo en cuenta el Código Técnico de la Edificación, la Ley de Ordenación de la Edificación, la Normativa Municipal vigente y demás normativa de obligado cumplimiento en vigor, y los proyectos que en su día se redactaron para la rehabilitación de los bloques de la Fase I que actualmente se encuentra en ejecución.

El/los técnicos para la Dirección de Obra, formarán parte de la Dirección Facultativa de las obras, de acuerdo con el Proyecto Básico y de Ejecución redactado. El perfil del Director de Obra está regulado en la LOE Art.12 Ley 38/1999, así como un compendio de sus obligaciones.

### **III. – PRESUPUESTO DEL CONTRATO.**

Se establecen los siguientes honorarios máximos (sin IVA) para cada LOTE, de acuerdo con el presupuesto de ejecución material de cada lote que se adjunta en el Anexo y que se considera como presupuesto de ejecución material máximo a tener en cuenta a la hora de redactar el proyecto de rehabilitación.

El VALOR ESTIMADO total del contrato es de **133.718,66 €**, a lo que habría que añadir 28.080,92 € en concepto de IVA, con el siguiente desglose por lotes:

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARÚ 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

**LOTE I (9 BLOQUES):**

HONORARIOS POR REDACCIÓN DE PROYECTO	20.420,03 €
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	17.075,98 €
<b>IMPORTE TOTAL LICITACIÓN LOTE I SIN IVA</b>	<b>37.496,02 €</b>
IVA LOTE I (21%)	7.874,16 €

**LOTE II (4 BLOQUES):**

HONORARIOS POR REDACCIÓN DE PROYECTO	9.184,35 €
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	7.680,29 €
<b>IMPORTE TOTAL LICITACIÓN LOTE II SIN IVA</b>	<b>16.864,64 €</b>
IVA LOTE II (21%)	3.541,57 €

**LOTE III (4 BLOQUES):**

HONORARIOS POR REDACCIÓN DE PROYECTO	9.184,35 €
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	7.680,29 €
<b>IMPORTE TOTAL LICITACIÓN LOTE IV SIN IVA</b>	<b>16.864,64 €</b>
IVA LOTE III (21%)	3.541,57 €

**LOTE IV (8 BLOQUES):**

HONORARIOS POR REDACCIÓN DE PROYECTO	18.151,14 €
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	15.178,65 €
<b>IMPORTE TOTAL LICITACIÓN LOTE III SIN IVA</b>	<b>33.329,79 €</b>
IVA LOTE IV (21%)	6.999,26 €

**LOTE V (7 BLOQUES):**

HONORARIOS POR REDACCIÓN DE PROYECTO	15.882,25 €
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	13.281,32 €
<b>IMPORTE TOTAL LICITACIÓN LOTE V SIN IVA</b>	<b>29.163,57 €</b>
IVA LOTE V (21%)	6.124,35 €

# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID

En el caso de que exista liquidación de obras por exceso de medición, la dirección de éstas NO generará honorarios.

## IV. – REDACCIÓN DE PROYECTO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS.

### 4.1 GENERALIDADES.

Las presentes instrucciones corresponden a lo determinado en el Art. 123 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y comprende las normas técnicas a que deberá ajustarse el proyecto de obra que se elabore para la Sociedad Municipal

El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de “seguridad y habitabilidad”, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE.

Así mismo, en la redacción del proyecto deberá seguirse la normativa del PGOU de Valladolid.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente adecuado a sus características de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable, pudiendo ser valoradas e interpretadas inequívocamente durante su ejecución. Los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica.

Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y sus instalaciones.

En la redacción del proyecto serán factores a considerar los económicos, sociales, administrativos, estéticos, y medioambientales.

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la LOE, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, en la memoria del proyecto se hará referencia a éstos y a su contenido, y se integrarán en el proyecto por el proyectista, bajo su coordinación, como documentos diferenciados de tal forma que no se produzca duplicidad de los mismos, ni en su contenido, ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

## **4.2 CONTENIDO DEL PROYECTO.**

El proyecto que se redacte debe contener los elementos establecidos en el art. 123 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como por lo estipulado en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el R.D. 1098/2001, de 12 de octubre y por el Código Técnico de la Edificación.

El proyecto deberá contar con la documentación que requiera el Ayuntamiento de Valladolid para la concesión de las oportunas licencias, y cumplir con los requisitos establecidos para que se concedan. Definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para la obtención de las concesiones u otras autorizaciones necesarias para la puesta en marcha de las distintas instalaciones.

El proyecto constará de los siguientes documentos:

### I. MEMORIA

---

#### I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, QUE CONTENGA LA INFORMACIÓN SIGUIENTE:

- I.1.1 AGENTES
- I.1.2 INFORMACION PREVIA.
- I.1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- I.1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO
- I.1.5 ACTA DE REPLANTEO PREVIO

#### I.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS:

- I.2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
- I.2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL (cimentación, estructura portante y estructura horizontal)
- I.2.3 SISTEMA ENVOLVENTE
- I.2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
- I.2.5 SISTEMAS DE ACABADOS
- I.2.6 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES
- I.2.7 EQUIPAMIENTO

#### I.3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

- I.3.1 SEGURIDAD ESTRUCTURAL
- I.3.2 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- I.3.3 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
- I.3.4 SALUBRIDAD
- I.3.5 PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO
- I.3.6 AHORRO DE ENERGÍA

#### I.4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

#### I.5. ANEJOS A LA MEMORIA

- I.5.1 INFORMACIÓN GEOTÉCNICA
- I.5.2 CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

- I.5.3 PROTECCIÓN CONTRA EL INCENDIO
- I.5.4 INSTALACIONES DEL EDIFICIO
- I.5.5 EFICIENCIA ENERGÉTICA
- I.5.6 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- I.5.7 PROGRAMA DE TRABAJO
- I.5.8 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

## II. PLANOS

---

- II.1. PLANOS GENERALES
- II.2. PLANOS DE URBANIZACIÓN
- II.3. PLANOS DE ARQUITECTURA
- II.4. PLANOS DE ESTRUCTURA
- II.5. PLANOS DE INSTALACIONES

## III. PLIEGO DE CONDICIONES: PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

---

- III.1. PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES
- III.2. PRESCRIPCIONES EN CUANTO A LA EJECUCIÓN POR UNIDADES DE OBRA
- III.3. PRESCRIPCIONES SOBRE VERIFICACIONES EN EL EDIFICIO TERMINADO

## IV. MEDICIONES

---

## V. PRESUPUESTO

---

- V.1. CUADRO DE PRECIOS
- V.2. VALORACIÓN
- V.3. RESUMEN GENERAL

### **4.3 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.**

Se presentarán, para su tramitación, tres copias de la documentación completa en soporte informático, en formato compatible con los estándares utilizados por esta administración (presupuesto en .bc3 y .pdf; planos en .dwg y .pdf; documentación escrita en .doc y .pdf).

Para la documentación en soporte informático se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Se incluirá un fichero (preferentemente en \*.doc) con el índice de todas las carpetas y ficheros que contiene el CD.
2. Se incluirá una carpeta con todos los documentos en su formato original (\*.dxf, \*.dwg, \*.shp, doc, bd3, etc)
3. Se incluirá en una carpeta toda la “documentación en pdf”, con la firma digital del técnico o técnicos redactores y/o el visado electrónico del Colegio Profesional correspondiente. Todos ellos estarán firmados por técnico competente, siendo éste el responsable de su autenticidad.

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

### **4.4 PLAZO DE EJECUCIÓN.**

El equipo redactor del proyecto dispone de un plazo de 45 días naturales, contados a partir de la fecha de formalización del presente contrato, para la presentación del proyecto, con el número de copias y formatos que se indican en el apartado anterior.

El proyecto elaborado deberá contener toda la documentación que la normativa exige, estando completo para la supervisión del mismo.

En el plazo de 15 días desde la formalización del contrato, el equipo redactor presentará un borrador del proyecto, para el estudio por el supervisor de la Sociedad Municipal Suelo y Vivienda.

Para la fase de Dirección de Obra, se ajustará al plazo de ejecución de la misma y transcurso del plazo de garantía, de conformidad con el artículo 235 del TRLCSP.

### **4.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

En la ejecución del contrato será preceptivo el cumplimiento de toda la normativa estatal, autonómica y municipal vigente, destacando la siguiente:

- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público 3/2011, de 14 de noviembre.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). (BOE 28/03/06) y modificaciones.
- Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.
- Decreto 462/71, de 11 de marzo por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.
- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre accesibilidad de los edificios.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Normativa básica de obligado cumplimiento.
- Normativa técnica sectorial de aplicación.
- Normativa aplicable del Ayuntamiento de Valladolid.

En ningún caso podrán servir estas instrucciones como justificación para la omisión de estudios, detalles o descripciones que puedan ser necesarios para definir completamente las obras a ejecutar y sus condiciones de seguridad.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

**V. – DIRECCIÓN DE OBRA.**

El Director de la Obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato y las instrucciones complementarias que durante la marcha de los trabajos sean dictadas por el Ayuntamiento de Valladolid o la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Asimismo el director de obra del lote I será el coordinador de los directores de las obras de los demás lotes.

El Director de Obra, se compromete a llevar a cabo dicha facultad dando puntual cumplimiento a las obligaciones establecidas por las disposiciones legales y/o reglamentarias vigentes en la materia, a las contenidas en este P.P.T., al P.C.A.P. que se suscribe y adjunta al contrato, así como a las comprometidas por los propios adjudicatarios en su propuesta.

Especial consideración a las encomendadas por la L.O.E. al director de obra (art. 12).

El importe total del contrato comprende los honorarios del Director de la Obra así como gastos de desplazamiento precisos para su realización, material de oficina y cualquier otro que pueda ocasionar la dirección de obra objeto de contrato.

Los interlocutores facultados en representación de la Propiedad serán los Técnicos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.

### **5.1 COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES**

El perfil del Director de Obra está regulado en la LOE Art.12 Ley 38/1999, así como un compendio de sus obligaciones.

Tiene encomendadas las siguientes competencias, sin perjuicio de aquellas específicas que por su titulación o por la normativa de aplicación le correspondan:

- Solicitar y verificar la idoneidad de la documentación técnica para el desarrollo de la obra.
- Solicitar y disponer en obra del Libro de Órdenes.
- Con anterioridad al acta comprobación del replanteo, se compromete, junto con los otros componentes de la Dirección Facultativa, a comprobar los datos sobre el terreno y a verificar los obstáculos que puedan hacer inviable la ejecución del proyecto de obras aprobado.
- Verificar el replanteo de las obras.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Coordinar el desarrollo de los proyectos parciales de instalaciones y los informes correspondientes.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

- Definir las condiciones y los aspectos técnicos que puedan surgir en cuanto a interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra y aquellos otros que los pliegos dejan a criterio de la dirección de obra, sin que se modifiquen las condiciones de Contrato.
- Suscribir el acta de comprobación del replanteo y el certificado final de obras.
- Suscribir el Programa de trabajo a presentar por el contratista adjudicatario de la realización de las obras después de la adjudicación, así como el control y revisión del definitivamente aprobado.
- Realizar las visitas necesarias a las obras, para el normal desarrollo de las mismas.
- Entregar la documentación gráfica (planos, documentación técnica de obra) que precise el contratista para el normal desarrollo de los trabajos.
- Conformar las certificaciones parciales, según la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad, y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- Obtener y facilitar datos precisos para redactar el informe mensual sobre la marcha de las obras, gráficos y resultado de los ensayos y controles efectuados.
- Poner en conocimiento del Ayuntamiento de Valladolid y de La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda cualquier incidencia de la obra.
- Estudiar las propuestas sobre los problemas e incidencias que se planteen en la obra y que impidan el normal desarrollo del Contrato o aconsejen su modificación.
- Aprobar, junto con la supervisión de la Sociedad Municipal, el plan de control de calidad de las obras.
- Coordinar la realización de pruebas, comprobaciones e inspecciones necesarias con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética del edificio terminado y suscribir este certificado, que se incorporará al libro del edificio.
- Preparar lo necesario a fin de que la recepción de la obra se lleve a cabo dentro del mes siguiente a su terminación.
- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, para su tramitación ante el Ayuntamiento de Valladolid (pdf, Word, dwg, etc.) así como reportaje fotográfico del transcurso de las obras y de la obra terminada.

**VI. – ACTUACIONES DURANTE EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE OBRA.**

**6.1 CERTIFICACIONES E INFORMES DE OBRA**

Durante el proceso de ejecución de la obra, y sin perjuicio de los informes o certificaciones que le sean solicitadas por el Ayuntamiento de Valladolid, se expedirán obligatoriamente las siguientes certificaciones e informes:

### **6.1.1 Certificaciones mensuales ordinarias de obra.**

La Dirección Facultativa, antes del día diez de cada mes, presentará por registro de VIVA, la certificación que será expedida en el modelo oficial, y recogerá el total de la obra ejecutada en el mes anterior, que no podrá omitirse por el hecho de que haya sido de pequeño volumen o incluso nula, a menos que el Ayuntamiento de Valladolid o la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda hayan acordado la suspensión de la obra.

La Dirección Facultativa ha de presentar junto con la certificación de cada mes, los informes mensuales correspondientes, para su tramitación conjunta.

La certificación contemplará el total de obra ejecutada, incluyendo la medición correspondiente a la obra no acreditada, y siempre que el exceso de medición certificado sobre las cantidades del proyecto esté justificado en el informe de obra correspondiente.

La forma de medición y valoración de las unidades de obra se ajustará a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto aprobado.

### **6.1.2 Informe mensual de la obra**

Junto con cada certificación ordinaria, la Dirección Facultativa deberá presentar por registro:

- (a) Informe mensual del desarrollo de la obra, incluyendo:
- Relación de los días en que se ha visitado la obra.
  - Análisis de la evaluación de las obras y comparación con el programa de trabajo.
  - Fotocopias de las hojas del libro de órdenes y asistencias.
  - Reportaje fotográfico representativo del desarrollo de la obra.
  - Comunicación y justificación de las variaciones con respecto al proyecto aprobado, para su estudio y autorización en su caso.
  - Justificación de obra no acreditada, cuando se certifique exceso de medición con respecto al proyecto.

### **6.1.3 Medición general y certificación final.**

Una vez finalizada la obra y dentro del mes siguiente a la recepción, la Dirección Facultativa procederá, juntamente con el contratista adjudicatario de la realización de las obras, a la medición general de las mismas, tomando como base las mediciones efectuadas durante el proceso de ejecución o cualquier otro dato complementario. En el acta de recepción el director de obra fijará fecha para el inicio de dicha medición, que se firmará por el Director de Obra, Director de Ejecución material, y contratista de la obra, remitiéndose un ejemplar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda.

Dentro de los diez días siguientes al término del plazo que establece el apartado anterior, la Dirección Facultativa presentará a la Sociedad Municipal,

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

la certificación final de las obras ejecutadas, realizada por el Director de la ejecución de la obra, aplicando al resultado de la medición general los precios y condiciones económicas del contrato de obras.

Todas las reclamaciones que estime el contratista adjudicatario de la realización de las obras, respecto a la medición y liquidación serán dirigidas a la Sociedad Municipal por escrito a través del Facultativo Director de la obra, y con el informe de éste.

Junto con la certificación final de la obra se redactará y aportará por parte de la dirección facultativa debidamente rubricado:

- Certificado Final de Obra rubricada por los técnicos facultativos directores.
- Documentación Final de Obra de la obra realizada que refleje la realidad física materializada.
- Certificados finales de obra de cada una de las instalaciones específicas para su tramitación y puesta en marcha. (Electricidad, Climatización, Fontanería...)
- Anexo de Certificados de materiales colocados.
- Libro de mantenimiento y uso, en el que se incluirá el certificado de eficiencia energética del edificio terminado debidamente rubricado.

#### **6.1.4 Cumplimiento de plazos de ejecución de las obras.**

El arquitecto Director de las obras remitirá, dos meses antes de la terminación del plazo de ejecución, un informe en el que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo.

En caso de solicitud de prórroga por el contratista, el Facultativo Director de la obra, tramitará ésta debidamente informada y justificada.

En todo caso velará por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, y en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, que la desarrolla, asegurándose que tanto las empresas contratistas como las subcontratistas estén inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas en el Sector de la Construcción, dependiente de la Comunidad Autónoma donde radique el domicilio social de la empresa contratista o subcontratista.

#### **6.1.5 Liquidación del contrato de obras.**

Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra emitirá un informe sobre el estado de las obras, indicando si se encuentran en condiciones adecuadas o si es preciso hacer reparaciones.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

Si el informe es favorable o, en caso contrario, una vez reparado lo construido, se formulará por la dirección facultativa en el plazo de un mes la propuesta de liquidación de las obras realmente ejecutadas, tomando como base para su valoración las condiciones establecidas en el contrato.

## **6.2 CONTROL DE LA EJECUCIÓN**

Las obras de rehabilitación y reurbanización de cada lote se llevarán a cabo con sujeción al Proyecto y sus modificaciones autorizadas por el Director de la Obra previa conformidad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda y del Ayuntamiento de Valladolid, la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director de la obra y del director de la ejecución de la obra. Cuando en el desarrollo de las obras intervengan diversos técnicos para dirigir las obras de proyectos parciales, lo harán bajo la coordinación del director de la obra.

Durante la construcción de las obras el director de la obra y el director de la ejecución de la obra realizarán, según sus respectivas competencias, los controles siguientes:

- Control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren a las obras.
- Control de ejecución de la obra.
- Control de la obra terminada.

### **6.2.1 Documentación del seguimiento de la obra.**

La documentación obligatoria para el seguimiento de la obra es la siguiente:

#### **a) El libro de Órdenes e Incidencias.**

El libro constará de una serie de hojas, una original y 3 copias de cada hoja, cada una de las cuales se distribuirá de la siguiente manera:

- 1 copia para el contratista de la obra.
- 1 copia para el Director de Obra.
- 1 copia para el Servicio de Construcciones.

Todas las órdenes, instrucciones, y circunstancias sobrevenidas durante el proceso constructivo han de quedar reflejadas en el Libro de Órdenes e Incidencias.

Igualmente han de quedar reflejadas todas las visitas que realicen los componentes de la Dirección Facultativa, aun cuando no haya incidencias en las obras.

Los técnicos supervisores de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda podrán manifestar en el Libro de Órdenes e Incidencias las observaciones que consideren, siempre con la conformidad de la dirección facultativa de la obra, y sin que por ello se impongan condiciones al contratista que no figuren en el contrato de obras firmado por éste.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE  
LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE. VALLADOLID**

- b) El libro de incidencias en materia de seguridad y salud.
- c) El proyecto
- d) La licencia de obras o la autorización municipal del inicio de las obras, la apertura del centro de trabajo y, en su caso, otras autorizaciones administrativas.
- e) Los informes y ensayos de control de calidad de las obras, así como las pruebas finales de las instalaciones.
- f) El certificado final de la obra.

En este certificado el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado la construcción y la calidad de lo edificado. El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto y la documentación técnica, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Se le unirán como anejos la descripción de las modificaciones que se hubieran introducido y la relación de los controles realizados durante la ejecución con sus resultados.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda entregará diligenciado, el Libro de Órdenes y el Libro de Incidencias a la Dirección Facultativa inmediatamente antes de la firma del acta de comprobación del replanteo de la obra.

**VII. – DURACIÓN DEL CONTRATO.**

La prestación del servicio de la dirección de obra se ajustará al plazo de ejecución de la misma y transcurso del periodo de garantía, de conformidad con el artículo 235 del TRLCSP.

Valladolid, 28 de febrero de 2018

Fdo: Nuria Gómez Hernández  
Arquitecto VIVA

# POLÍGONO 29 DE OCTUBRE



## ANEXO



**ANEXO**

- I. MEMORIA.
- II. PRESUPUESTO.
- III. PLANOS:
  - 01 SITUACIÓN.
  - 02 ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.
  - 03 DELIMITACIÓN DE ARU.
  - 04 NORMATIVA URBANÍSTICA.
  - 05 FASE II: 5 LOTES.
  - 06 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO A.
  - 07 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO B.
  - 08 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO C.
  - 09 ESTADO REFORMADO BLOQUE TIPO.
  - 10 IMAGEN DE CONJUNTO.

## **MEMORIA**

### **I. – CRITERIOS GENERALES.**

Los edificios objeto de intervención pertenecen al denominado Polígono 29 de Octubre, construido en los años 60 y que está formado por un conjunto de 95 bloques que albergan de 570 viviendas, una edificación con 5 locales, una iglesia y un colegio público, que lleva años fuera de servicio y cerrado.

Los bloques de viviendas del 29 de Octubre son fruto de unas circunstancias temporales sin las cuales su gestión y construcción no podría entenderse. Este contexto dio como resultado unas viviendas que pretendían resolver un grave problema coyuntural de falta de alojamiento. Su intención carecía de una proyección temporal acorde con la vida útil que se espera de un edificio, como se hace en la actualidad, bajo unas condiciones de confort y calidad impensables entonces.

La edificaciones, que cuentan con una altura de B+II, presentan deficiencias de aislamiento, humedades, carpinterías y en general de habitabilidad.

Bajo estas premisas se ha realizado una propuesta de intervención consistente en la rehabilitación de cada edificio, interviniendo en la fachada, cubierta, elementos comunes, e instalaciones para adaptarlas, en la medida de lo posible, tanto a la normativa de aplicación como a los estándares de habitabilidad, sostenibilidad y confort actuales.

La solución constructiva propuesta para el aislamiento de la fachada, genera una nueva imagen arquitectónica del bloque. El carácter actual, fuertemente condicionado por la fábrica de ladrillo cara vista, desaparece y se transforma completamente por la textura y el colorido que proporciona el revoco que materializa el acabado propuesto.

Desde el punto de vista técnico, los puntos principales en los que pueden resumirse los criterios establecidos para la actuación propuesta son los siguientes:

1. Resolver el principal de los problemas que sufren los edificios y sus viviendas, eliminando las humedades que padecen actualmente.  
Ello pasa por atajar, en primer lugar, las procedentes del terreno, que afectan por capilaridad a los muros resistentes, y en ciertos casos a las soleras de planta baja.  
En segundo lugar se proporciona a los cerramientos una impermeabilización total y unas condiciones de aislamiento térmico e higrotérmico adecuados, mediante el incremento de su resistencia térmica. Ello permitirá, además de reducir notablemente el consumo energético, resolver la mayoría de las humedades debidas a la condensación del vapor, dando por supuesto un grado suficiente de renovación del aire interior, lo que inevitablemente se halla ligado a las costumbres de higiene y ventilación de los espacios afectados.  
A su vez, el cambio de carpinterías contribuye a la mejora, no solo al aislamiento térmico, si no acústico al ruido aéreo procedente del exterior.
2. Dotar al edificio de unas instalaciones y equipamientos básicos de los que ahora, o carece o presentan unas condiciones muy deficientes y no ajustadas a las exigencias normativas.

## **PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE**

Así, se propone una actuación doble: eliminar las conducciones y equipos adosados a las fachadas y la profusión de antenas diversas sobre la cubierta y balcones. Por otro lado, introducir nuevos equipamientos, como el drenaje de cubiertas, el suministro de gas natural, nueva red eléctrica y de telecomunicaciones, la puesta a tierra,... mediante acometidas, registros, y armarios adecuados para conexiones, protecciones y contadores.

3. Proporcionar, aprovechando las mencionadas modificaciones de los cerramientos para adecuarlos a las condiciones de mejora de aislamiento, cambios en la apariencia del edificio que conducen por un lado a introducir una sensación de innovación frente a una imagen tan tradicional como la fábrica de ladrillo cara vista, sustituyéndola por otra en la que se utiliza la textura y el color del revestimiento continuo, como medio de revitalización de esa percepción del exterior del edificio.

Por otro lado se aprovecha la intervención en los cerramientos para conseguir acabar con la heterogeneidad y la anarquía en la solución de cierre de huecos, sustitución de los mismos, aperturas o tapiados de ventanas, cierre o no de balcones y caja de escalera. La regularización y tratamiento unitario de tamaños y tipo de cierre de huecos, unido a la solución de revestimiento y la implementación de protecciones para tendedores, permitirá una más adecuada valoración del edificio.

4. Mejoras en la accesibilidad a las viviendas en planta baja, sustituyendo los peldaños en portal de acceso a las mismas por una rampa.

## **II. – CONSTRUCCIÓN.**

### **2.1.- FACHADAS Y CERRAMIENTOS**

La propuesta de rehabilitación de fachadas se basa en la técnica conocida como aislamiento a “cara fría” consistente en revestir las fachadas por el exterior con planchas de poliestireno extrusionado protegidas con un revoco decorativo sobre malla de fibra de vidrio. Dicha técnica garantiza una total impermeabilidad frente a la filtración de agua desde el exterior, y mejora notablemente el aislamiento térmico, con lo que se minimizan las posibilidades de condensaciones de vapor de agua procedente del ambiente.

El aislamiento global se complementa con la sustitución de las carpinterías exteriores por carpinterías practicables de aluminio lacado y vidrio doble con cámara de aire. Esta operación logrará finalmente reunificar la imagen heterogénea y degradada que presenta el edificio en la actualidad.

Comprende las siguientes actuaciones:

- Desmontaje de las instalaciones adosadas a las fachadas entre las que se incluyen cableados, tubos de acometida, cajas, luminarias,...y demolición de

## PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE

todos aquellos huecos que han sido tapados o tapiados, incluyendo tendedores de fábrica originales que aún se conservan.

- Antes de proceder al aislamiento exterior del edificio, se construirán todos aquellos cerramientos necesarios para conseguir la unidad compositiva de la fachada.
- Una vez conseguida la homogeneidad compositiva de la fachada, se procederá al forrado de los paramentos mediante un aislamiento térmico por el exterior de las fachadas, con un sistema integral constituido por placas aislantes de poliestireno expandido de 15 kg/m<sup>3</sup> y 8 cm de espesor, adheridas al soporte previamente limpio, fijadas mecánicamente mediante taladros realizados en las placas y el soporte e introducción posterior de espigas expansivas de polipropileno. Luego se lleva a cabo el lijado de la superficie del aislante para eliminar rebabas en uniones y regularizar esquinas, posterior colocación de perfil angular en aristas como refuerzo, endurecimiento superficial de las placas mediante dos capas de enlucido con cemento adhesivo y armado entre ambas capas con malla de fibra de vidrio solapada entre sí 5 cm. Finalmente se ejecuta el acabado decorativo e impermeable con revestimiento a base de resinas vinílicas hasta la altura del zócalo en colores claros.
- Sustitución de la carpintería exterior existente por una de aluminio lacado en color negro por el exterior y gris claro o blanco por el interior (según DF), con RPT (rotura de puente térmico), en partes fijas o practicables batientes u oscilobatientes. Dependiendo del uso de las estancias, estarán equipadas de persianas tipo monoblock de lamas de aluminio con aislamiento inyectado de color negro. Los vidrios empleados serán de altas prestaciones, doble con cámara 4+16+4, con relleno de gas argón y hoja exterior de baja emisividad.

En las zonas comunes correspondientes al portal y a la escalera tendrán una carpintería de aluminio lacado negro al interior y exterior, sin RPT, y con vidrio simple de seguridad 4+4 o 6+6, securizado y con resistencia superior a 80Kp/m para que puedan servir directamente como antepecho de la escalera.

Todos los huecos tendrán un recerco en sus mochetas laterales, alféizar y capialzado realizado por una pieza única de pletina de acero de 8mm que servirá de remate al sistema SATE en estas zonas. Con la intención de recrear los recercos existentes, estas piezas sobresaldrán del haz exterior de fachada unos 5cm, dotando al conjunto de una imagen muy característica. Estos elementos poseerán un acabado en continuidad con la carpintería elegido, esto es, se les aplicará una pintura negro mate igual al lacado exterior del aluminio (negro).

- Para la protección antiintrusión de los huecos de las viviendas de planta baja, así como para la protección de las vistas de los tendedores, se ha optado por una solución singular que dote de carácter propio al edificio. Así pues en vez de recurrir a soluciones convencionales de lamas de aluminio o rejas de barrotes, se emplea una celosía con un motivo específico y único para este edificio (aunque extrapolable a futuras intervenciones en el barrio), realizada en pletina de acero de 12mm recortada al plasma, montada sobre una estructura de perfil cuadradillo en el caso de los tendedores y directamente soldada al marco

## PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE

perimetral para los huecos de planta baja, y pintadas en todos los casos de color blanco en continuación de los paños de fachada. Estos elementos dotan de una imagen radicalmente nueva a la construcción, mediante una intervención puntual que conserva la volumetría y forma generales del edificio, trasluciendo la voluntad de renovación del barrio que fundamenta el espíritu de la intervención.

### 2.2.- CUBIERTAS

La intervención sobre el sistema de cubrición tiene por objeto principalmente proporcionar al edificio una mejora de su comportamiento higrotérmico, mediante la inclusión de una capa de aislante térmico bajo el tejado, la dotación de un sistema de canalización de drenaje del agua de lluvia, y la renovación de la capa de teja cerámica curva.

Se sustituirá la terminación de cubierta actual por otra de similares características, previa interposición de lámina impermeabilizante de seguridad tipo Onduline. Se utilizará teja curva similar a la de los edificios del entorno.

El pesebrón existente se condenará, realizando en su lugar una recogida perimetral de pluviales que minimice los futuros problemas de goteras en caso de rotura u obstrucción del sistema de evacuación. Se emplearán canalones de Zinc-titanio de sección cuadrada, y bajantes del mismo material en sección circular. En la medida de lo posible se intentará embeber las bajantes exteriores dentro del sistema SATE previsto para la fachada, especialmente en la zona de planta baja.

Además, aprovechando la ejecución de dichas obras, para las que se requiere disponer de medios auxiliares de elevación, andamios y protecciones, se eliminarán o desmontarán aquellos elementos sobresalientes ajenos al proyecto original o que puedan resultar inadecuados para el buen uso y apariencia del edificio. Así mismo se procederá a la adecuación de las chimeneas existentes en funcionamiento, mediante su revestimiento y dotación de caperuza difusora de los humos.

### 2.3.- SOLERAS

Las importantes humedades en el suelo de las viviendas de planta baja, así como la necesidad de pasar bajo ellas la nueva red de saneamiento del edificio, hacen necesario la sustitución de las soleras existentes por un nuevo forjado sanitario. Para ello se empleará un sistema tipo Caviti de hasta 35 cm de hueco y 5cm de capa de compresión, dispuesto sobre una solera de regularización de hormigón en masa HM-20 apoyada ésta sobre el terreno compactado. En los bordes, se procederá a la independización del nuevo conjunto constructivo de los arranque de fachada por medio de planchas de poliestireno. La cota superior del forjado sanitario será 10cm inferior a la de la actual solera, pasando de 30cm a 20cm sobre la rasante exterior) con el fin de reducir el desarrollo de la rampa situada en el interior del portal. En este sentido, puesto que se mantienen los huecos actuales, el alféizar de éstos estará 10cm más alto que en la actualidad, pasando de 90cm a 100cm.

## **PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE**

Para evitar el remonte de humedades por el muro de fachada por capilaridad, se procederá a la impermeabilización de éste por el exterior con una lámina asfáltica con capa drenante, relleno de grava (y eventualmente tubo DREN) que canalicen el exceso de humedad a la red de saneamiento.

### **2.4.- INSTALACIONES**

El edificio cuenta con acometidas de agua, saneamiento, de gas y eléctrica. El estado de deterioro de las instalaciones comunes del edificio hace necesaria su completa sustitución. Comprende las siguientes actuaciones:

#### **- ABASTECIMIENTO**

Se renovará la acometida a la red de abastecimiento, y se colocarán en el portal el contador general y los contadores divisionarios de los que partirán los nuevos montantes a las viviendas que discurrirán por los rincones del núcleo de escaleras. Se renovará la instalación completa interior de baño y cocina de cada una de las viviendas de planta baja.

#### **- SANEAMIENTO:**

Puesto que la instalación de saneamiento común del edificio desemboca en el interior de las viviendas de planta baja, encontrándose en la mayoría de los casos en mal estado de conservación provocando humedades en solera y muros de dichas viviendas, se renovará toda la red de saneamiento interior de las viviendas de planta baja y se conducirá hasta una arqueta registrable situada en el portal, de la que partirá la nueva acometida hasta el colector general.

#### **- TELECOMUNICACIONES:**

Se dispondrá de tres tubos por vivienda, en fachada, ocultos tras el nuevo aislamiento, hasta la ventana de acceso a cada vivienda, por donde discurrirán los servicios básicos de telefonía, ADSL/fibra y TDT.

#### **- ELECTRICIDAD:**

Se procederá a la centralización de los contadores individuales de cada vivienda en planta baja; se renovará la red interior del portal y escaleras.

#### **- GAS NATURAL:**

Se dotará a cada una de las viviendas de conexión a la red de gas existente. Desde un armario de centralización de contadores en planta baja accesible directamente desde la calle, la red de gas llegará hasta cada usuario.

## PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE

### 2.5.- LA IMAGEN

Se opta por una ruptura con los acabados predominantes en el entorno, pero guardando la geometría y volúmenes exteriores existentes. Con ello se pretende un diálogo con la preexistencia sin renunciar a dotar de un nuevo carácter al espacio exterior. El color predominante será el blanco, modulado por las carpinterías y moquetas de los huecos con terminación metálica de color negro; todo ello en claro contraste con el ladrillo cara vista usado en todo el barrio.

Se continuará con la imagen de los bloques ya rehabilitados en la Fase I. (ver plano 10)

Valladolid, 28 de febrero de 2018

Fdo: Nuria Gómez Hernández  
Arquitecto VIVA

**PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE  
REHABILITACIÓN DE LA FASE II DEL ARU 29 DE OCTUBRE**

**PRESUPUESTO**

**ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA 29 DE OCTUBRE**

**FASE II**

32 BLOQUES (192 viviendas)

			LOTE I 9 BLOQUES	LOTE II 4 BLOQUES	LOTE III 4 BLOQUES	LOTE IV 8 BLOQUES	LOTE V 7 BLOQUES	TOTAL LOTES 32 BLOQUES
nº	CAPITULO	100,00%	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	
1	Actuaciones previas	3,03%	26.928,00 €	12.111,45 €	12.111,45 €	23.936,00 €	20.944,00 €	
2	Demoliciones	4,51%	40.131,28 €	18.049,90 €	18.049,90 €	35.672,25 €	31.213,22 €	
3	Acondicionamiento del terreno	2,79%	24.854,53 €	11.178,86 €	11.178,86 €	22.092,92 €	19.331,31 €	
4	Cimentaciones	1,74%	15.452,55 €	6.950,12 €	6.950,12 €	13.735,60 €	12.018,65 €	
5	Estructuras	1,66%	14.760,63 €	6.638,91 €	6.638,91 €	13.120,56 €	11.480,49 €	
6	Fachadas y particiones	18,29%	162.638,50 €	73.150,16 €	73.150,16 €	144.567,56 €	126.496,62 €	
7	Carpintería, vidrios y cerrajería	35,29%	313.886,65 €	141.177,26 €	141.177,26 €	279.010,36 €	244.134,07 €	
8	Remates y ayudas	2,63%	23.374,64 €	10.513,25 €	10.513,25 €	20.777,46 €	18.180,28 €	
9	Instalaciones	13,81%	122.856,36 €	55.257,28 €	55.257,28 €	109.205,65 €	95.554,94 €	
10	Aislamientos e impermeabilizaciones	2,75%	24.448,18 €	10.996,10 €	10.996,10 €	21.731,72 €	19.015,26 €	
11	Cubiertas	6,18%	54.997,96 €	24.736,51 €	24.736,51 €	48.887,08 €	42.776,20 €	
12	Revestimientos y trasdosados	4,32%	38.412,48 €	17.276,84 €	17.276,84 €	34.144,43 €	29.876,38 €	
13	Señalización y equipamiento	0,40%	3.566,01 €	1.603,89 €	1.603,89 €	3.169,79 €	2.773,57 €	
14	Gestión de residuos	0,73%	6.451,92 €	2.901,89 €	2.901,89 €	5.735,04 €	5.018,16 €	
15	Seguridad y salud	1,87%	16.614,45 €	7.472,71 €	7.472,71 €	14.768,40 €	12.922,35 €	
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>889.374,17 €</b>	<b>400.015,11 €</b>	<b>400.015,11 €</b>	<b>790.554,82 €</b>	<b>691.735,47 €</b>	<b>3.171.694,68 €</b>
HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO			20.420,03 €	9.184,35 €	9.184,35 €	18.151,14 €	15.882,25 €	
HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA			17.075,98 €	7.680,29 €	7.680,29 €	15.178,65 €	13.281,32 €	
<b>TOTAL HONORARIOS SIN IVA</b>			<b>37.496,02 €</b>	<b>16.864,64 €</b>	<b>16.864,64 €</b>	<b>33.329,79 €</b>	<b>29.163,57 €</b>	<b>133.718,66 €</b>
IVA 21%			7.874,16 €	3.541,57 €	3.541,57 €	6.999,26 €	6.124,35 €	28.080,92 €
<b>TOTAL HONORARIOS CON IVA</b>			<b>45.370,18 €</b>	<b>20.406,21 €</b>	<b>20.406,21 €</b>	<b>40.329,05 €</b>	<b>35.287,92 €</b>	<b>161.799,58 €</b>

## **PLANOS**

- 01 SITUACIÓN.
- 02 ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.
- 03 DELIMITACIÓN DE ARU.
- 04 NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 05 FASE II: 5 LOTES.
- 06 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO A.
- 07 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO B.
- 08 ESTADO ACTUAL BLOQUE TIPO C.
- 09 ESTADO REFORMADO BLOQUE TIPO.
- 10 IMAGEN DE CONJUNTO.



SITUACIÓN



julio 2016

# ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

promotor  
VIVA - SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID S.L.



arquitecto  
nuria gómez hernández

plano  
SITUACIÓN: RELACIÓN CON LA CIUDAD

# POLÍGONO 29 DE OCTUBRE

escala  
1/2000

PLANO 0.1



vista 14



vista 29



vista 27



vista 1



vista 12



vista 2



vista 34



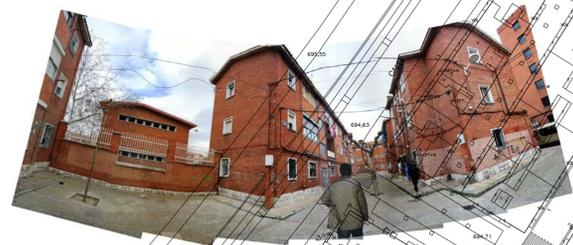
vista 3



vista 19



vista 7



vista 17



vista 10



vista 11



vista 20



# ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

promotor  
VIVA - SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID S.L.



arquitecto  
nuria gómez hernández

plano

# POLÍGONO 29 DE OCTUBRE

ESTADO ACTUAL: TOPOGRAFÍA - CONSTRUCCIONES - INSTALACIONES

escala  
1/1000

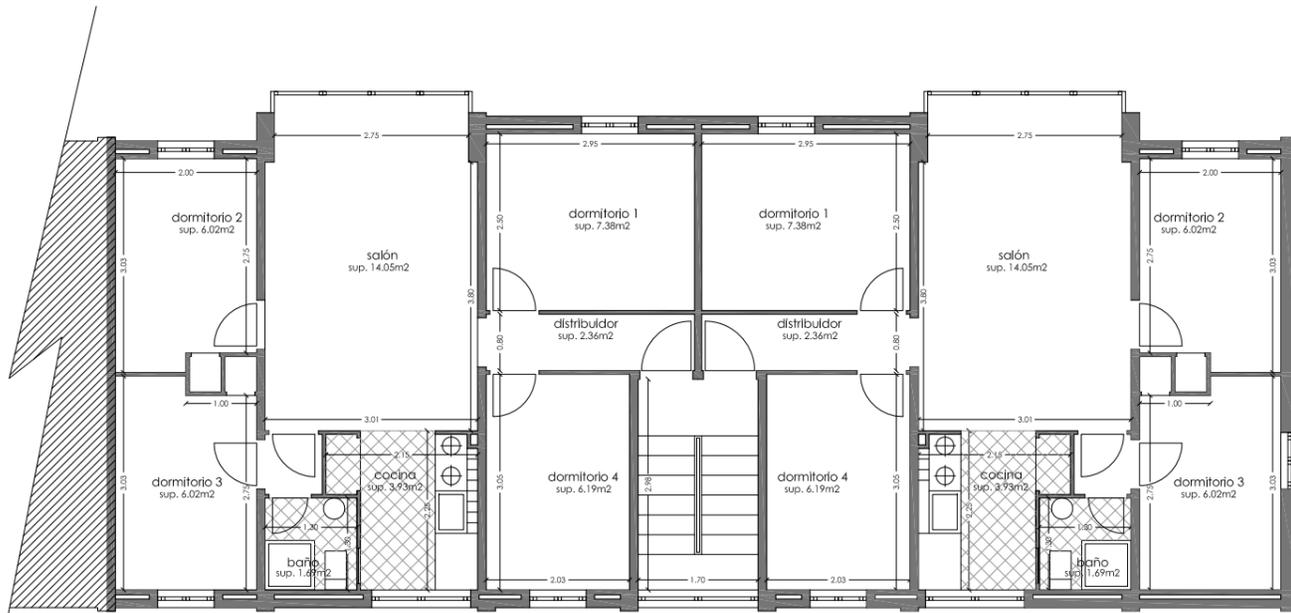
0.2

Julio 2016



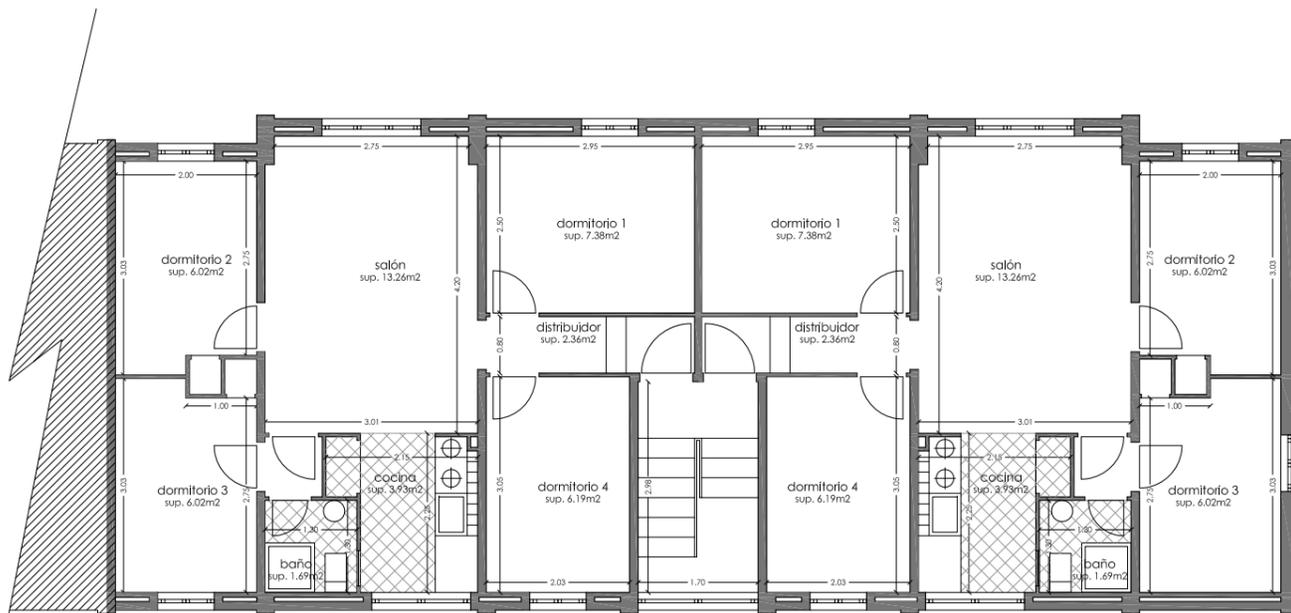






planta primera y segunda

Periquito 2



planta baja

Villabáñez 8



CUADRO DE SUPERFICIES  
BLOQUE TIPO A

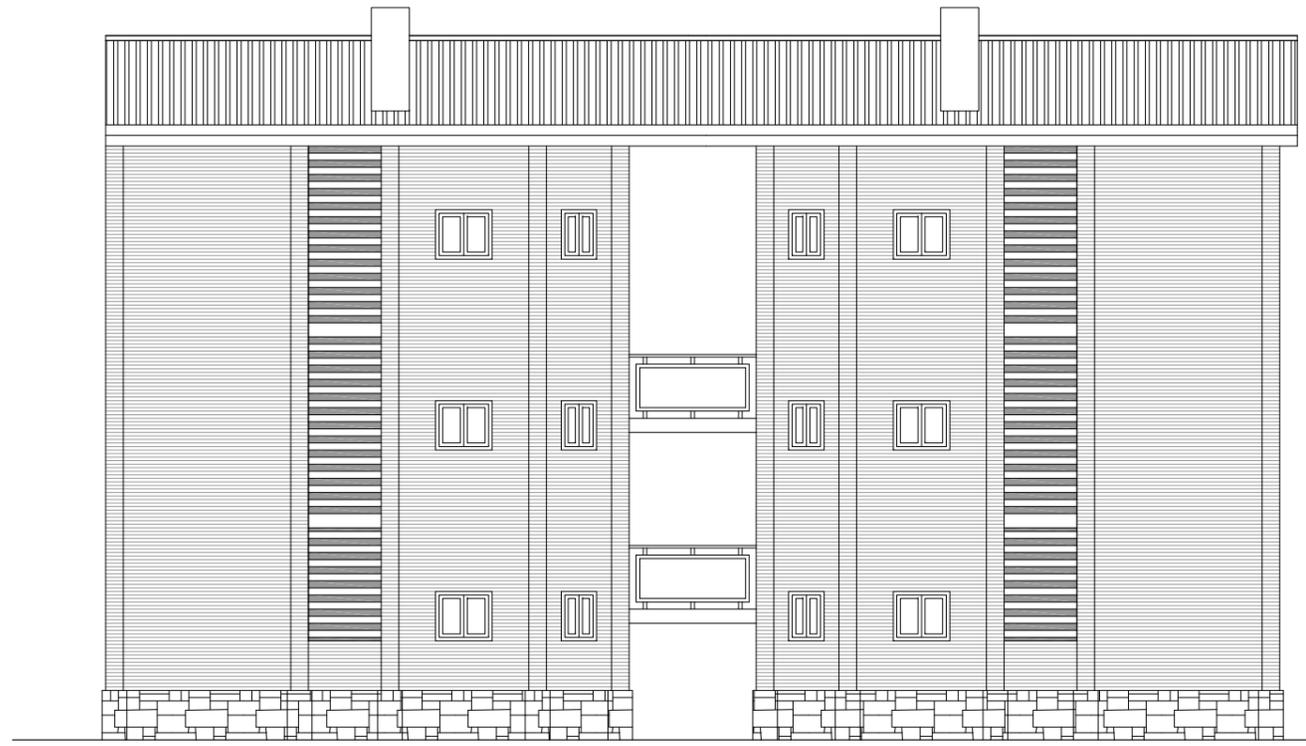
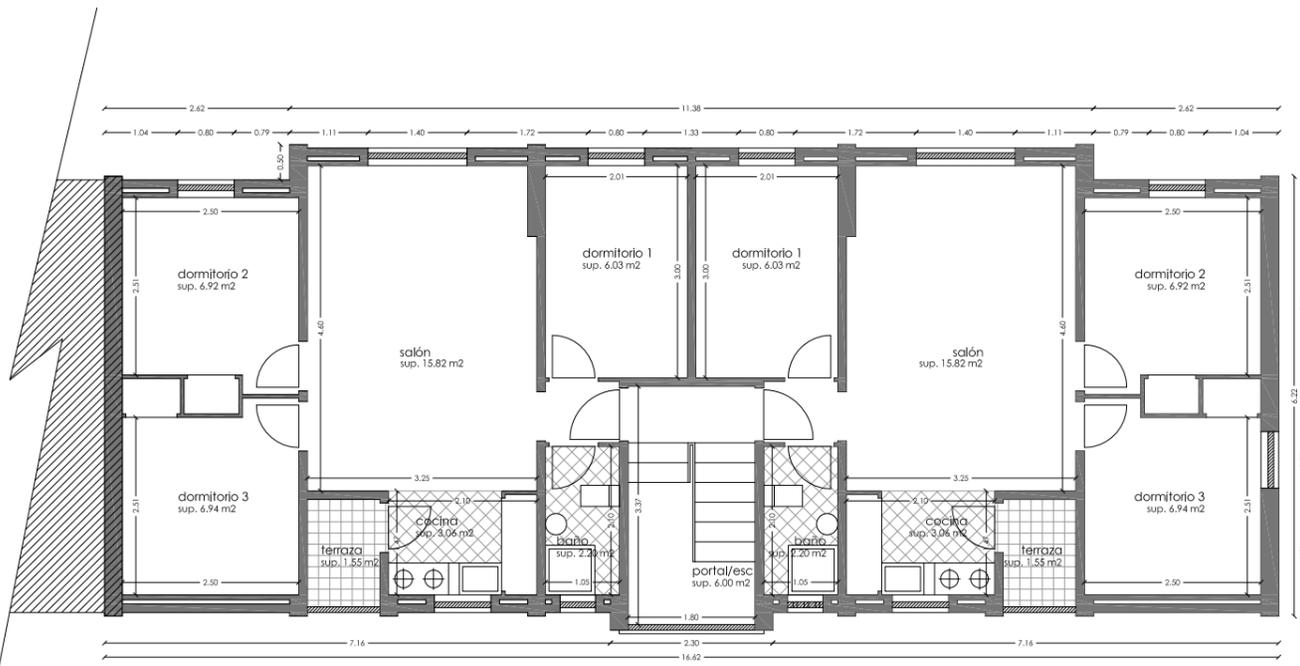
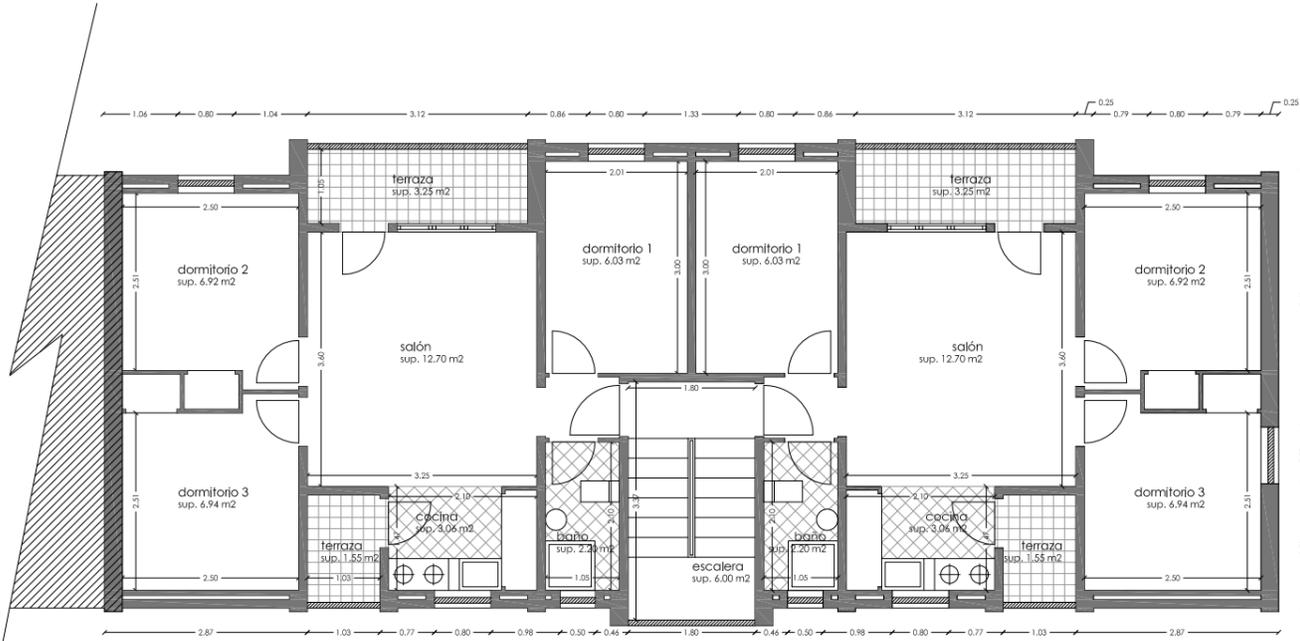
Vivienda	planta baja
salón	13,26m <sup>2</sup>
cocina	2,78 m <sup>2</sup>
baño	1,69 m <sup>2</sup>
dormitorio 1	7,38 m <sup>2</sup>
dormitorio 2	6,02 m <sup>2</sup>
dormitorio 3	6,02 m <sup>2</sup>
dormitorio 4	6,19 m <sup>2</sup>
distribuidor	2,36 m <sup>2</sup>
<b>sup. útil</b>	<b>45,70 m<sup>2</sup></b>

Vivienda planta primera y segunda

salón	12,16 m <sup>2</sup>
cocina	2,78 m <sup>2</sup>
baño	1,69 m <sup>2</sup>
dormitorio 1	7,38 m <sup>2</sup>
dormitorio 2	6,02 m <sup>2</sup>
dormitorio 3	6,02 m <sup>2</sup>
dormitorio 4	6,19 m <sup>2</sup>
distribuidor	2,36 m <sup>2</sup>
<b>sup. útil</b>	<b>44,60 m<sup>2</sup></b>

Sup. construida por planta 116,83 m<sup>2</sup>  
Sup construida total 350,49 m<sup>2</sup>





**CUADRO DE SUPERFICIES**

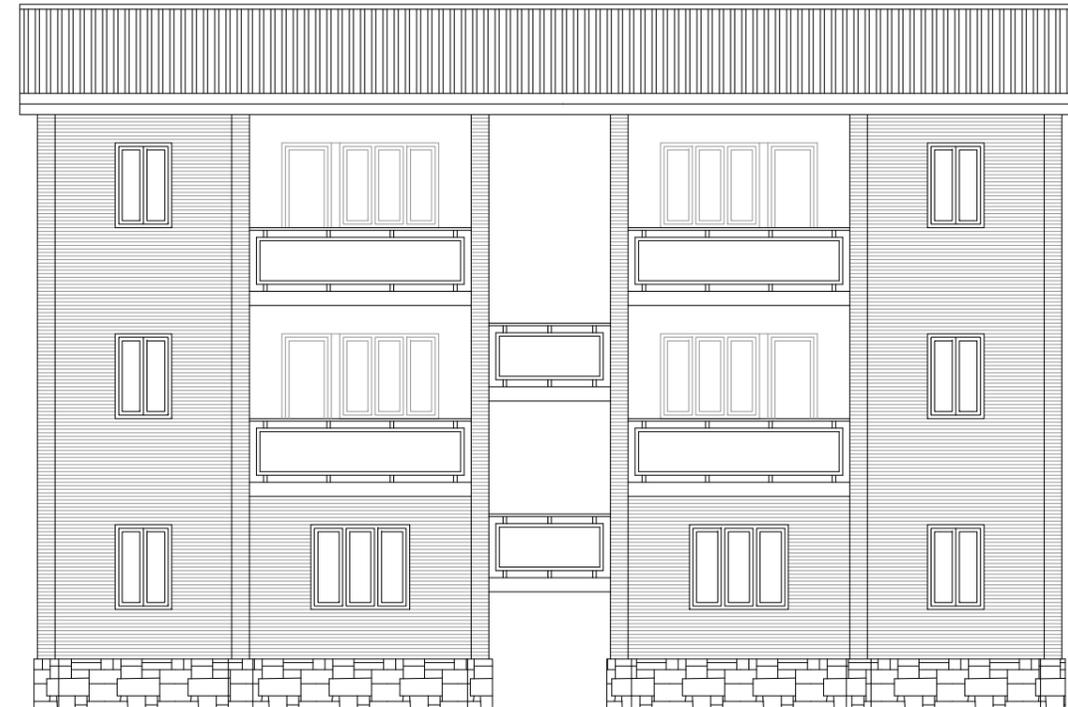
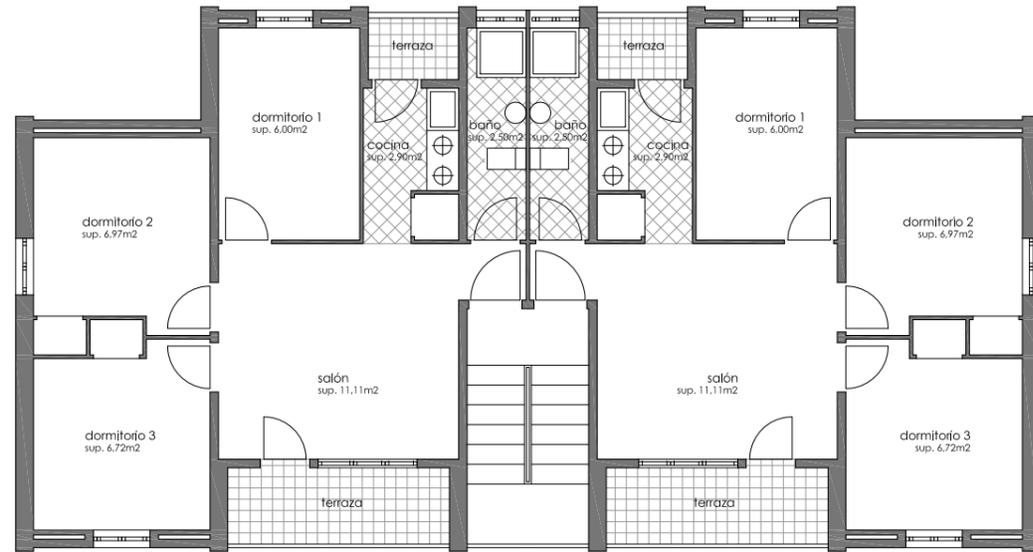
**Vivienda en planta baja**

salón	15,82 m2
cocina	3,06 m2
tendedero	1,55 m2
baño	2,20 m2
dormitorio 1	6,03 m2
dormitorio 2	6,92 m2
dormitorio 3	6,94 m2
<b>Sup. útil total</b>	<b>42,52 m2</b>

**Vivienda en planta primera y segunda**

salón	12,70 m2
terraza	3,25 m2
cocina	3,06 m2
tendedero	1,55 m2
baño	2,20 m2
dormitorio 1	6,03 m2
dormitorio 2	6,92 m2
dormitorio 3	6,94 m2
<b>Sup. útil total</b>	<b>42,65 m2</b>

<b>Sup. construida por planta</b>	<b>107,60 m2</b>
<b>Sup. construida total</b>	<b>322,80 m2</b>



**CUADRO DE SUPERFICIES  
BLOQUE TIPO C**

**Vivienda planta baja**

salón	14,25 m2
cocina	2,90 m2
baño	2,50 m2
dormitorio 1	6,00 m2
dormitorio 2	6,97 m2
dormitorio 3	6,72 m2
<b>Sup. útil</b>	<b>39,34 m2</b>

**Vivienda planta primera y segunda**

salón	11,11 m2
cocina	2,90 m2
baño	2,50 m2
dormitorio 1	6,00 m2
dormitorio 2	6,97 m2
dormitorio 3	6,72 m2
<b>Sup útil</b>	<b>36,20 m2</b>

<b>Sup. construida por planta</b>	<b>102,26 m2</b>
<b>Sup. construida total</b>	<b>306,78 m2</b>



diciembre 2016

**ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA**

promotor  
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID



arquitecto  
nuria gómez hernández

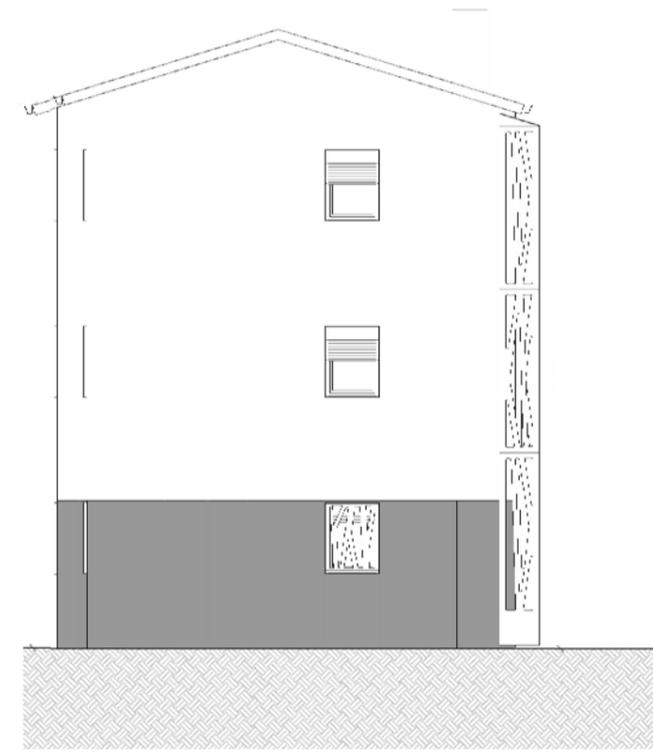
**POLÍGONO 29 DE OCTUBRE**

plano  
escala  
BLOQUE TIPO C: ESTADO ACTUAL 1/100

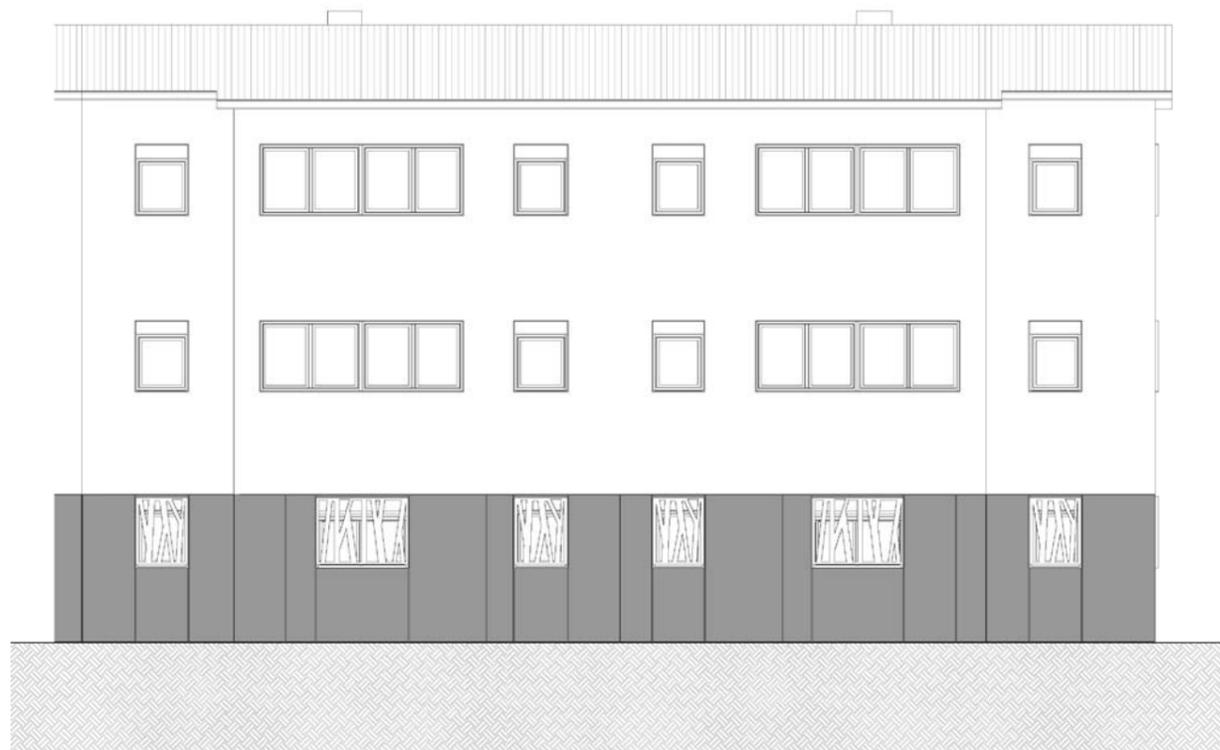
PLANO 0.8



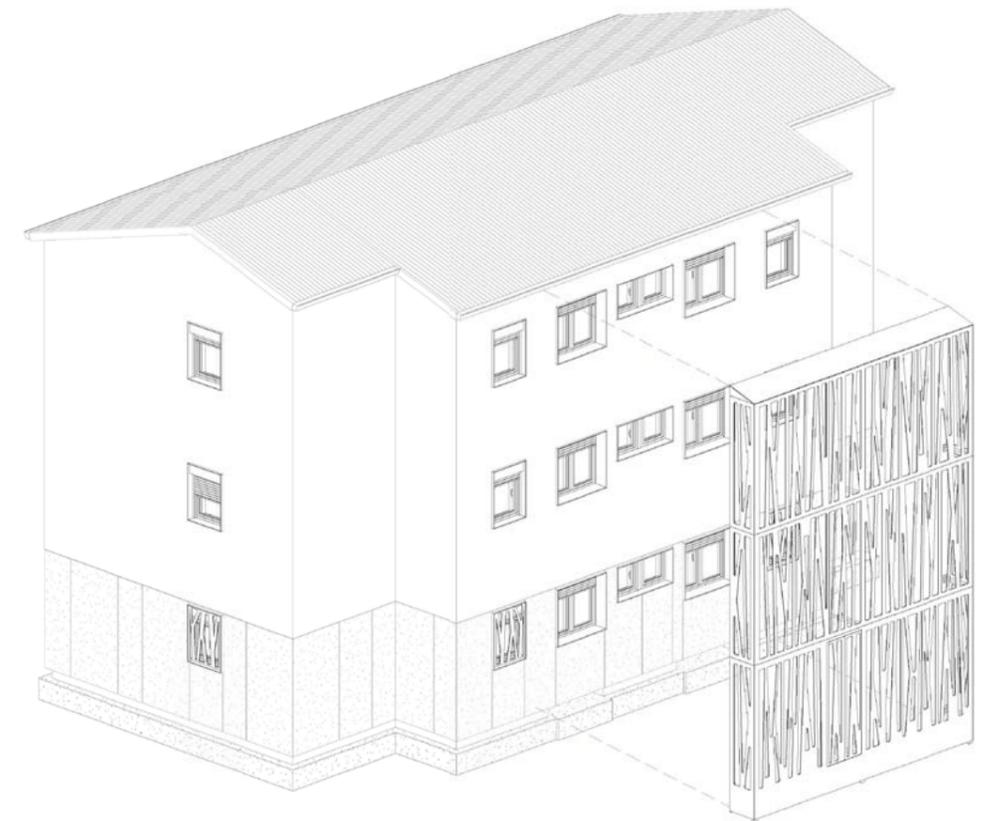
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL



ALZADO POSTERIOR



febrero 2018

ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

promotor  
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID



arquitecto  
nuria gómez hernández

POLÍGONO 29 DE OCTUBRE

plano  
BLOQUE TIPO : ESTADO REFORMADO

escala

s/e

PLANO 0.9

ESTADO ACTUAL



ESTADO REFORMADO



ESTADO OBRAS FASE I



febrero 2018

ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

promotor  
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID



arquitecto  
nuria gómez hernández

POLÍGONO 29 DE OCTUBRE

plano  
IMAGEN DE CONJUNTO

escala  
1/100

PLANO 10