

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL
CONTRATO MIXTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN DEL BAR-
RESTAURANTE NUMANCIA.**

1.- OBJETO.

El objeto del presente Pliego es el de definir las condiciones técnicas de las obras de rehabilitación integral del inmueble sito en la c/ Ramón Benito Aceña nº 14 de la localidad de Garray (Soria) con referencia catastral 6195805WM4269N0001TK.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Actual Inmueble: edificio de dos plantas sobre rasante y altillo que presenta una ocupación en planta de 131 m² y una superficie construida total de 329m², según datos catastrales.

El desglose de superficies por planta es el siguiente:

Planta baja: 131 m²

Planta primera: 131 m²

Planta bajocubierta: 67 m²

El programa actual, cuya distribución se refleja en la documentación que se acompaña como anexo 1, consta de zona de barra, comedor y aseos en planta baja y cocina, almacenes, lavandería, baño y sala de estar en planta primera. Ambas plantas se comunican mediante una escalera de uso restringido, que continua a través del baño hacia el espacio bajocubierta, que no presenta ningún uso y carece de compartimentación.

Se trata de un edificio entremedianeras que remata una esquina de manzana, ofreciendo uno de sus lados a la c/Ramón Benito Aceña y otro hacia una zona peatonal de entrada a una dependencia de la Casa Consistorial. El inmueble es de estética y materiales tradicionales (muros de mampostería de piedra y cubierta de teja curva), tal y como puede verse en las siguientes imágenes.



Estado actual, fachada a c/ Ramón Benito Aceña



Estado actual, fachada a calle peatonal

DIRECTRICES GENERALES PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

El ámbito de las obras queda limitado por el perímetro de la actual edificación.

Para la rehabilitación integral del edificio ha de mantenerse íntegramente las fachadas del mismo, pudiéndose realizar nuevos huecos siempre y cuando se respete la estética y el tipo de materiales del edificio existente, de forma que este quede perfectamente integrado en el entorno.

Asimismo, esta rehabilitación debe contemplar la sustitución de los forjados interiores y valorar la posible renovación de la cubierta del edificio, que en todo caso incluirá como obras mínimas la disposición de una placa impermeabilizante y un nuevo retejado, manteniendo la estética de la cubierta existente y usando materiales semejantes a los existentes, siempre y cuando estos no ofrezcan garantía suficiente debido a su estado de conservación.

En todo caso, el edificio ha de cumplir todas las determinaciones de las N.N.S.S. de Garray (Ordenanza 3.1.3.4 de Rehabilitación Interna) que le sean de aplicación y la normativa sectorial correspondiente.

En particular, el proyecto deberá cumplir con todos los requisitos de accesibilidad que establece la normativa vigente y deberá obtener una calificación de eficiencia energética de A o B.

Además, las obras deberán contemplar la renovación de la totalidad de instalaciones interiores (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, calefacción, refrigeración, ventilación, etc.) y del equipamiento del mismo. Asimismo, deberá contemplarse el suministro de gas para el consumo de aparatos de cocción y equipos de climatización.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los licitadores deberán de presentar un anteproyecto de la propuesta quedando la misma perfectamente detallada y definida a este nivel, y contendrá también todas las especificaciones y detalles constructivos que permitan valorar la calidad material de la misma.

Además de la documentación gráfica, se incluirá una breve memoria en la que se justifiquen las decisiones de diseño generadas por la forma de explotación que se quiere llevar a cabo.

Los criterios de valoración se definen en la CLÁUSULA DECIMOQUINTA del correspondiente Pliego Administrativo.

EXTRACTO DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN SOBRE EL SOLAR



3.1.3.4. ORDENANZA DE REHABILITACION INTERNA

Definición.



Afecta a las edificaciones existentes con valores arquitectónicos notables por su carácter singular tipológico o ambiental y que deben conservarse tal como se hallan actualmente. Se han incluido exclusivamente edificios en buen estado de conservación.

Condiciones de uso.

Se permitirán exclusivamente los usos de vivienda unifamiliar o multifamiliar, y los de equipamientos y servicios públicos o semipúblicos.

Condiciones de superficie y volumen.

Se mantendrán los volúmenes existentes sin poderse derribar. En caso de mina natural, deberán restituirse los volúmenes primitivos.

Condiciones higiénico-sanitarias.

Podrá modificarse la distribución interior para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas o locales, o para la adaptación de los edificios auxiliares al uso de vivienda.

Condiciones estéticas.

Esta ordenanza implica la conservación total de los muros de las fachadas exteriores y de las cubiertas. No podrán adosarse a ellos otras edificaciones.

En los edificios en ruina parcial o total en estas áreas, que exijan obras de consolidación o derribo, se autorizará la renovación de estos en la parte afectada por la ruina restituyendo los volúmenes



primitivos y empleando los mismos materiales u otros análogos en los paramentos vistos. Podrán abrirse huecos en fachadas exteriores para la mejora de las condiciones de habitabilidad en viviendas, manteniendo, en todo caso, el tamaño, proporción, materiales y soluciones constructivas tradicionalmente utilizadas en el núcleo. La superficie total de huecos en fachada no podrá superar el 25% de ésta.

La carpintería exterior que se renueve o aquella que se construya para nuevos huecos será de hierro o de madera y deberá ir pintada en tonos acordes con los que existan en el tramo de espacio público en que esté situado el edificio.

Los retejos y reparaciones de cubiertas se efectuarán con teja curva de color rojo de características análogas a las empleadas habitualmente en el Casco Antiguo.

Los criterios de conservación expuestos anteriormente se deben comprender extendidos a los muros de cerramiento que delimiten alineaciones exteriores de las parcelas, corrales, huertas, patios delanteros, etc. que estén afectados por esta calificación.

