



---

**CONTRATO DE SERVICIOS PARA EL DESARROLLO URBANISTICO  
DEL SECTOR SUD 11 PARQUE DE LA JUVENTUD DEL P.G.O.U. DE  
PONFERRADA: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN CON  
DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN Y  
URBANIZACIÓN**

---

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS**

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

Oficina:  
C/. Gómez Núñez, 3 - 2.º A

Teléf. 987 414 131

24400 PONFERRADA (León)



## ÍNDICE

### **1.- OBJETO**

### **2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**

### **3.- CONDICIONES A QUE HAN DE AJUSTARSE LOS TRABAJOS**

#### **3.1.- Ámbito**

#### **3.2.- Criterios y objetivos**

**3.2.1.- Criterios y objetivos del Proyecto de Actuación.**

#### **3.3.- Contenido y documentación.**

**3.3.1.- Contenido y documentación del Proyecto de Actuación**

**3.3.1.1.- Proyecto de Actuación**

**3.3.2.- Documentos para tramitación**

**3.3.2.1.- Documento para tramitación Proyecto de actuación.**

**3.3.2.1.1.- Determinaciones completas sobre Urbanización (Proyecto de Urbanización).**

**3.3.2.1.2.- Determinaciones completas sobre Reparcelación (Proyecto de Reparcelación)**

**3.3.3.- Informe a las alegaciones y documento para aprobación .**

**3.3.4.- Documentación final.**

#### **3.4.- Presentación de los trabajos**

#### **3.5.- Colaboración del equipo redactor.**

### **4.- RELACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR CON PONGESUR, S.A.**

#### **4.1.- Composición del equipo.**

#### **4.2.- Incompatibilidades.**

#### **4.3.- Plazos para la ejecución de los trabajos.**

## 1.- OBJETO

Es objeto del presente pliego regular los aspectos técnicos para la contratación de la Asistencia Técnica relativa a la “REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN del SECTOR SUD-11 PARQUE DE LA JUVENTUD DEL P.G.O.U. DE PONFERRADA”, incluyéndose dentro del alcance del Proyecto de Actuación las determinaciones completas sobre Urbanización y Reparcelación.

## 2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación es el definido en el P.G.O.U de PONFERRADA como sector SUD-11 PARQUE DE LA JUVENTUD destinado a suelo urbanizable residencial, siendo su extensión aproximada de 32,24 Has.

## 3.- CONDICIONES A LAS QUE HAN DE AJUSTARSE LOS TRABAJOS

### 3.1.- Ámbito.

El ámbito territorial es el definido en la documentación gráfica anexa a este pliego complementada con lo indicado en el punto anterior y con los terrenos afectados por la construcción de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de la urbanización, así como por sus conexiones exteriores.

### 3.2.- Criterios y objetivos.

El desarrollo de las determinaciones se ajustará a lo previsto en los artículos 240 a 254 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a los criterios y objetivos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada.



### **3.2.1.- Criterios y objetivos del Proyecto de actuación**

El Proyecto de Actuación, a que se refiere este pliego, es un instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas y llevar a la práctica las determinaciones de la actuación integrada en el Plan Parcial.

En ningún caso, el Proyecto de Actuación podrá modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

En este sentido, el Proyecto de Actuación (dentro de las determinaciones completas sobre urbanización) definirá, técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones que el Plan Parcial prevé en lo referente a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

En las determinaciones sobre Urbanización del Proyecto de Actuación mencionadas en el párrafo anterior, se deberán diseñar y programar las obras con la precisión y el detalle necesarios para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Todos los materiales que se proyecten para la ejecución de la obra deberán estar homologados o tener las condiciones de idoneidad técnica necesarias para el uso a que se destinen, cumpliendo la normativa técnica vigente en la materia.

### **3.3.- Contenido y documentación.**

#### **3.3.1.- Contenido y documentación del Proyecto de Actuación.**

Para el Proyecto de Actuación se redactará un documento con los criterios que a continuación se indican:



El Proyecto de Actuación que se redacte deberá ajustarse a lo indicado en el Art. 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los Artículos 240, a 249 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), debiendo contener, además de las determinaciones generales indicadas en el art. 241 del mencionado reglamento, las determinaciones completas sobre Urbanización y sobre Reparcelación requeridas en los artículos 243 y 245 a 249 del RUCyL.

### **1º.- Determinaciones sobre Urbanización**

Las obras a incluir en el proyecto de Actuación, que deberán ser desarrolladas en los documentos referentes a las determinaciones completas sobre Urbanización del mencionado documento (Proyecto de Urbanización), serán las necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización y, al menos, las que a continuación se indican:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable y su conexión con la red de abastecimiento del municipio.
- Red de riego en zonas verdes y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica en B.T.
- Red de distribución de energía eléctrica en M.T. (si fuera necesaria)
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones para telefonía.
- Emisario de Aguas Residuales, hasta el colector del municipio
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Así mismo, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del polígono con los generales de la localidad.



- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los accesos y conexiones con las redes viarias exteriores.

## **2º.- Determinaciones sobre Reparcelación**

El proyecto de Actuación, en los documentos referentes a las determinaciones completas sobre Reparcelación (Proyecto de Reparcelación), incluirá, además de lo indicado en el primer párrafo del apartado. 3.3.2.1. del presente pliego, la documentación que a continuación se indica:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro.
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el Art. 68 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de forma que pueda estimarse su coste, y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.
- d) Plazos de ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento vigente, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

### **3.3.2. Documento para tramitación.**

En esta fase se redactará el documento que sirva para la tramitación propiamente dicha del Proyecto de Actuación. Recogerá los criterios aprobados, así como las sugerencias aceptadas por PONGESUR, S.A. dentro de las recibidas en la fase anterior.

### **3.3.2.1. Documento para tramitación del Proyecto de Actuación.**

#### **3.3.2.1.1. Determinaciones completas sobre Urbanización (Proyecto de Urbanización).**

El Proyecto de Actuación, en su parte correspondiente a las determinaciones completas sobre Urbanización (Proyecto de Urbanización), comprenderá todos los documentos necesarios para desarrollar las determinaciones del apartado anterior y, como mínimo, los siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización, en la que se recogerán los antecedentes y situación previa de las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta, e incluyendo los cálculos necesarios y la justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.
- Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de los terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución, incluyendo además planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y planos generales, de replanteo, de redes de instalaciones y detalle suficientes para la correcta ejecución de la obra.
- Pliego de condiciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, de la medición de las unidades proyectadas y del control de calidad, así como de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.

- Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Al final del presupuesto existirá una hoja resumen en la que se especificarán los siguientes conceptos:

Presupuesto de ejecución material (P.E.M.)

Gastos generales, para los que se considerará un 13 %. Sobre P.E.M.

Beneficio industrial, para el que se considerará un 6 %. Sobre P.E.M.

Impuesto sobre el Valor añadido. Se considerará el vigente y se aplicará sobre la suma de los tres conceptos anteriores.

Presupuesto de ejecución por contrata. (P.E.C.)

- Una separata de control de calidad que comprenderá:
  - Plan de Control de Calidad en el que se describirán todos y cada uno de los ensayos, pruebas y controles a realizar sobre los materiales y unidades de obra a utilizar en la urbanización del polígono, sobre las maquinarias y equipos que vayan a instalarse para el correcto funcionamiento de la misma y, sobre las instalaciones de todo tipo definidas en el proyecto, indicando el número y frecuencia de los mismos, así como los requisitos y limitaciones a los que deberán ajustarse.
  - Relación valorada de los ensayos, pruebas y controles definidos en el Plan de Control de Calidad, con indicación: de su precio unitario, del presupuesto correspondiente a cada tipo de ensayo, prueba o control y, del presupuesto total estimado para la realización del control de calidad de la obra, definido en el mencionado Plan de control de calidad.

Las partes del proyecto que correspondan a instalaciones, cuyas autorizaciones deban ser tramitadas en organismos independientes y la referente al Plan de Control de Calidad, deberán incluirse a modo de “separatas” con todos sus documentos: memoria, cálculos, secciones, planos,

detalles, presupuesto, estudio de seguridad y salud, etc., de tal forma que se puedan contratar y ejecutar como un proyecto independiente. Su presupuesto, además, deberá ser incluido en el presupuesto general.

Dichas separatas, deberán ser firmadas por técnicos competentes en esa materia, y visados en el Colegio Profesional correspondiente, de tal forma que para su tramitación o contratación se puedan usar esas separatas y no el proyecto completo.

### **3.3.2.1.2. Determinaciones completas sobre Reparcelación (Proyecto de Reparcelación).**

El Proyecto de Actuación, en su parte correspondiente a las determinaciones completas sobre reparcelación (Proyecto de Reparcelación) comprenderá todos los documentos necesarios para desarrollar las determinaciones del apartado anterior y, como mínimo, los que a continuación se indican:

- Propuesta del sistema de actuación.
- Equidistribución de beneficios y cargas.
- Descripción de las fincas resultantes y, en su caso, propuesta de adjudicaciones.
- Tabla resumen de fincas resultantes.
- Plazos para la ejecución de la actuación.
- Documentos de información que reflejen adecuadamente:

- 1º. Situación de la unidad de actuación, incluyendo al menos un plano a escala 1:2.000.
- 2º. Características de la unidad de actuación, incluyendo planos de parcelación a escala 1:500
- 3º Planos de valoración y adjudicación de las parcelas resultantes
- 4º Plano superpuesto de información y adjudicación.

- 5º. Planeamiento urbanístico vigente, indicando sus fechas de aprobación y publicación, y reproduciendo los planos que incluyan las determinaciones aplicables.
- 6º. Plano de finca resultante con delimitación de las cesiones a Ayuntamiento.

### **3.3.3.- Informe de las alegaciones y documento para aprobación.**

En este documento se valorarán cada una de las alegaciones recibidas en el periodo de información pública, introduciendo a continuación las modificaciones necesarias a la ordenación acordada inicialmente y elaborando el documento que se someterá a la aprobación de los organismos competentes en la materia.

### **3.3.4.- Documentación final**

En esta fase, una vez aprobado por el organismo competente en la materia, se elaborará y completará la documentación final que se entregará a PONGESUR, S.A., cuyo contenido se especifica en el punto siguiente.

### **3.4.- Presentación de los trabajos.**

Del documento para tramitación ante el Ayuntamiento se presentarán tantas copias como sean necesarias para adjuntar a la solicitud. Se presentarán en papel acompañado del correspondiente soporte informático.

Del documento definitivo se presentarán seis ejemplares que incluyan toda la documentación gráfica y escrita. La documentación escrita se presentará mecanografiada en hojas de tamaño DIN-A4, y la documentación gráfica en planos doblados al mismo tamaño, cada uno de estos ejemplares se acompañará del correspondiente soporte informático en formato PDF.

Por otra parte se presentarán dos ejemplares del documento definitivo en soporte informático en los siguientes formatos:

- Documentación escrita: Tratamiento de textos Word de Microsoft



- Tablas y hojas de cálculo: Excel.
- Planos: en formato para autocad o compatible.

### **3.5.- Colaboración del equipo redactor en relación con el Proyecto.**

Al margen del cumplimiento de los trámites que, a este respecto, establece el Reglamento de Planeamiento, el equipo redactor se comprometerá a:

- Realizar una presentación digital en formato Power-Point en la que, a partir de una síntesis del proceso de análisis y formación del Plan, se exponga de forma sencilla el contenido de la propuesta.
- Colaborar en el diseño y la edición de un folleto informativo del proyecto, para su distribución, una vez se hayan aprobado definitivamente los Proyectos.
- Realizar cuantas exposiciones de los trabajos efectuados, así como conferencias, reuniones etc. se demanden por parte de PONGESUR, S.A., para explicación de aquellos.
- Asesorar a PONGESUR, S.A., en la forma que se establezca, en cuestiones relacionadas con la actuación cuyo Proyecto de Actuación se redacta.

## **4.- RELACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR CON PONGESUR, S.A.**

El control y la coordinación de los trabajos entre el equipo adjudicatario y PONGESUR, S.A., se realizará a través del personal que al efecto se designe.

Tras el comienzo de cada una de las fases en que se ha dividido el desarrollo de los trabajos, y antes de su conclusión, se realizarán cuantas reuniones se estimen necesarias, a juicio de ambas partes, entre el equipo redactor y el Director de Proyectos, en las que se contrastarán los criterios y soluciones planteados por el equipo redactor, y se solventarán las posibles dudas suscitadas sobre la aplicación del presente Pliego de Condiciones.



PONGESUR, S.A. proporcionará al equipo redactor cuanta información y documentación propias le sean precisas y apoyará cuantas gestiones ante particulares y otros Organismos sean requeridas para el correcto desarrollo de los trabajos.

#### **4.1.- Composición de los Equipos.**

El personal mínimo, integrante del equipo adjudicatario, será el siguiente:

- Un Arquitecto.
- Un Ingeniero de Caminos.

Ambos serán especialistas en Urbanismo, constituyéndose uno de los dos en Director del Equipo, y siendo este el responsable y coordinador del mismo.

- Un Ingeniero Industrial.
- Un Licenciado en Derecho.
- Un Economista.

Así mismo, se comprometerán a contratar con servicios exteriores las partes correspondientes del trabajo, que, por su especialización, así lo requieran.

#### **4.2.- Incompatibilidades.**

El personal técnico, al que se adjudique este trabajo, queda afectado personalmente por la incompatibilidad que se establece a continuación. A partir de la fecha de adjudicación del concurso, se hará extensiva dicha incompatibilidad en dos años más desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y dentro del área de actuación del Plan Parcial, y que comprende la imposibilidad de proyectar, dirigir o ejecutar ningún edificio u obra que se realice por o para particulares o entidades, sin otra excepción que aquellos trabajos que sean expresamente encargados por PONGESUR, S.A.

Queda expresamente prohibido, a todo el personal técnico o miembros del equipo que, sin permiso de PONGESUR, S.A., mantengan relación o faciliten información

verbal o documental a cualquier persona, asociación u organismo ajeno a PONGESUR, S.A.

El incumplimiento de esta condición podrá ser causa de rescisión del contrato.

#### 4.3.- Plazos para la ejecución de los trabajos.

| FASE   | DESCRIPCIÓN   | PLAZO   |
|--------|---|---------|
| Fase 1 | Programa de trabajo.  | 0,5 mes |
| Fase 2 | Análisis, diagnóstico, alternativas de diseño y avance de los proyectos | 0,5 mes |
| Fase 3 | Documento para la aprobación inicial.                                   | 3,0 mes |
| Fase 4 | Informe de Alegaciones  | 0,5 mes |
| Fase 5 | Documentación para la Aprobación Definitiva                             | 0,5 mes |
|        | TOTAL   | 5,0 mes |

Estos plazos, se entienden referidos a la duración de los distintos trabajos de ejecución en cada una de las fases, no computándose el tiempo que pudiera transcurrir entre las diferentes fases en función de los plazos necesarios para la tramitación administrativa.

Ponferrada, octubre de 2010  
EL PRESIDENTE,

