



Servicios de la
Comarca de Pamplona s.a.
Iruferriki
Zerbitzuak s.a.



AM280000 REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE "LAS SALESAS" EN
PAMPLONA PARA NUEVA SEDE DE MCP/SCPSA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y
DIRECCIÓN DE OBRA DE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE "LAS SALESAS" EN
PAMPLONA COMO NUEVA SEDE DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA
Y SERVICIOS DE LA COMARCA DE PAMPLONA S.A. (AM280000).
EXPEDIENTE 2017/SCON-ASU/000022

Pamplona, octubre 2017



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLIEGO	2
2. CONTENIDO DE ESTE PLIEGO	2
3. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO	3
4. EMPLAZAMIENTO.....	6
5. PROGRAMA DE NECESIDADES.....	6
6. CRITERIOS DE DISEÑO	7
7. CONDICIONES DEL PROYECTO. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS	12
8. ENTREGA DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y EJECUCIÓN	13
9. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR EN SOPORTE INFORMÁTICO.....	14
10. CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA	15
11. REPLANTEO DE LAS OBRAS	19
12. LIBRO DE ÓRDENES Y ASISTENCIAS	19
13. PLAN DE LA OBRA.....	20
14. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA	20
15. PLANOS DE OBRA	20
16. INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA.....	21
17. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	21
18. RECEPCIÓN Y DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA. LIBRO DEL EDIFICIO	21



1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLIEGO

Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (en adelante MCP), es propietaria del edificio de "las Salesas" que fue adquirido para su destino como nueva sede, conjuntamente con la de su sociedad Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A. (en adelante SCPSA).

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas, conjuntamente con las Normas Reguladoras de naturaleza administrativa, regula la adjudicación, contratación y desarrollo de la redacción del proyecto y en su caso, dirección de obra de la rehabilitación del edificio de "las Salesas" en Pamplona, como Sede de MCP y SCPSA.

2. CONTENIDO DE ESTE PLIEGO

El contenido de este pliego incluye tanto el contenido normativo de carácter técnico, como una recopilación extensa de toda la información disponible en relación con el edificio que pudiera ser de utilidad a los licitadores. Se configura según el pliego propiamente dicho y anejos. Estos incluyen la información disponible para la ejecución del contrato, el programa de necesidades y los aspectos regulatorios del contenido en lo referente a Proyecto y Dirección de obra, de acuerdo con el siguiente índice:

Anejo Nº0. Cédula parcelaria

Anejo Nº1. Estudio histórico

Estudio histórico del actual edificio de las Salesas.

Anejo Nº2. Levantamiento arquitectónico

Levantamiento arquitectónico completo encargado por la anterior propiedad del edificio.

Anejo Nº3. Estudio geotécnico

Estudio geotécnico encargado por SCPSA en 2012.

Anejo Nº4. Estudio arqueológico

Estudio geotécnico encargado por SCPSA en 2012.

Anejo Nº5. Estudio de estructuras

Estudio del estado estructural del edificio encargado por SCPSA en 2012.

Anejo Nº6. Normativa urbanística y protección del patrimonio histórico

Determinaciones de los documentos urbanísticos y de protección actuales e interpretación de los mismos.



Anejo Nº7. Fotográfico

Colección de fotografías del edificio a efectos informativos.

Anejo Nº8. Plan estratégico

Plan estratégico de MCP/SCPSA (2017-2030) aprobado en 2017, como referencia de la actividad y proyección de ambas entidades.

Anejo Nº9. Información Parking Rincón de la aduana

Recopilación de información en relación al aparcamiento y el estudio geotécnico redactado para el proyecto del mismo

Anejo Nº10. Programa de necesidades

Anejo Nº11. Requerimientos BIM

Anejo Nº 12 Documentación del proyecto

3. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO

La asistencia técnica que se contrata comprende dos fases, una primera (fase de proyecto) y la consecuente fase de ejecución de obra.

Tanto la redacción de los distintos documentos de la fase del proyecto, como la actividad de dirección de obra, deberán resolverse en todos sus aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales, de habitabilidad y de diseño que satisfagan claramente, a criterio de la propiedad, la misión para la cual se redactan.

Así con carácter general y sin que ello presuponga limitación alguna, deberá cumplir la normativa específica de que afecte al uso del edificio y a su construcción. Deberán ser tenidos en cuenta los requisitos específicos exigibles para la legalización de las actividades que se vayan a desarrollar en el edificio y redactar los oportunos documentos.

El proyecto deberá ajustarse a la normativa urbanística y ordenanzas en vigor de Pamplona, en especial que tanto el Plan Municipal de Pamplona como el PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior) del Casco Antiguo catalogan el edificio con un grado de protección II.

La dirección de obra se atenderá a las reglas de buena práctica de la profesión, velando por los intereses de la propiedad de la que constituye su máximo responsable en la obra.



FASE 1 PROYECTO

Comprende:

El proyecto de la adecuación del edificio actual como sede de MCP/SCPSA. Dentro del mismo debe encajarse completo el programa de necesidades recogido en el anejo 10.

El proyecto del módulo de ampliación (edificación paralela al muro lindante con el paseo del Doctor Arazuri) de hasta 5 metros de anchura en planta baja más uno (ocupando o no toda la longitud disponible).

El proyecto del aparcamiento subterráneo. Dicho aparcamiento debe proyectarse con la consideración de que su ejecución conjunta con el resto de edificación, está condicionada a una decisión posterior y que por tanto su proyecto debe considerar la posibilidad de no ser finalmente ejecutado.

Dentro de esta fase se distinguen a su vez dos conjuntos de entregables, que constituyen los hitos significativos de la misa:

Redacción del proyecto básico y documentación urbanística

1. Redacción del Proyecto Básico, que contendrá como mínimo las determinaciones exigidas en el anejo 12 Documentación del proyecto, y tantos anejos adicionales como sean necesarios o estén indicados en este pliego.

2. Igualmente incluye si fuera necesario, la redacción del instrumento de planeamiento (Modificación del PEPR del Casco Antiguo y/ del Plan Municipal, Estudio de Detalle) para poder adecuar la normativa urbanística vigente a las características del edificio propuesto.

Redacción del proyecto de ejecución de la obra

1. Redacción del Proyecto de Ejecución, que contendrá como mínimo las determinaciones exigidas en el anejo 12 Documentación del proyecto, y tantos anejos adicionales como sean necesarios o estén indicados en este pliego, para la total definición y tramitación de las obras.

Comprende por tanto:

Los proyectos de instalaciones: fontanería, saneamiento y drenaje, calefacción, climatización, ventilación mecánica, electricidad, iluminación, cableado estructurado, telecomunicaciones, seguridad anti-intrusión, otras instalaciones.

La definición y proyecto de acometidas de los diferentes servicios.



Proyecto de Urbanización (riego, pavimentaciones, drenaje, jardinería, etc.) del patio jardín y de la reurbanización exterior

El proyecto de las modificaciones del proyecto del aparcamiento subterráneo del "Rincón de la Aduana" y de sus instalaciones, que sean necesario modificar (para dar acceso al edificio).

Coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto.

2. Proyecto de Actividad del edificio.

El expediente de actividad clasificada.

3. Asistencia en la licitación de las obras. Dentro de esta fase el adjudicatario asistirá a la propiedad en el establecimiento de requisitos de solvencia y criterios de valoración en la elaboración del pliego de contratación de la obra de construcción.

Igualmente cuantos documentos sean precisos para la definición de la obra, obtención de las licencias de obra y actividad.

Otras actividades incluidas:

El adjudicatario realizará a su cargo la totalidad de las labores que para el cumplimiento del contrato sean precisas: recopilación de documentación existente (edificación, afecciones, infraestructuras de servicios urbanos, etc.), investigaciones de suelos, incluso arqueológicos, y estudios geotécnicos, reportaje fotográfico del estado del edificio, levantamiento altimétrico completo de la edificación y topográfico de la urbanización colindante y todo tipo de trabajos de campo para la toma de datos. Así como todos aquellos estudios que sean precisos realizar para la correcta redacción de los documentos proyectuales de la obra.

La información que sobre alguno de estos aspectos se incluye en los anejos, y específicamente lo incluido en los anejos geotécnico, arqueológico y estudios de estructuras, lo es a efectos meramente informativos, sin que las determinaciones de los mismos supongan presunción alguna de idoneidad o suficiencia de los mismos.

FASE 2 DIRECCIÓN DE OBRA

La dirección de obra comprenderá los trabajos especificados en el apartado 9 y siguientes del presente pliego.



3. EMPLAZAMIENTO

La actuación se desarrollará en el edificio del convento de 'las Salesas' situado en la parcela catastral 865 del polígono 1 con acceso desde la calle San Francisco 5-15 y la calle Taconera 8-12 de Pamplona (Navarra). Se adjunta las cédulas parcelarias (Anejo 0: Cédula Parcelaria).

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

Se plantea la rehabilitación del edificio del antiguo convento de 'las Salesas', para su uso como Edificio Sede de la Mancomunidad ya que en él se ubicarán las oficinas y despachos de los directivos de los diferentes servicios competencia de la MCP (Ciclo Integral del Agua, Residuos, Transporte y Parque Fluvial), así como los servicios complementarios para su gestión. Al tratarse de un edificio centralizador de los servicios principales y el espacio de recepción de visitantes, el edificio tendrá que diseñarse con un carácter funcional y representativo.

Además cabe la posibilidad, como se indica en el programa de necesidades, que el edificio sea compartido (en los espacios para la celebración de actos institucionales y una pequeña superficie reservada) por alguna otra institución, que deberá contar con independencia de accesos.

La urbanización del espacio exterior inmediato del paseo, el patio jardín del convento con el módulo de ampliación previsto y el acceso principal al mismo desde el Paseo Doctor Arazuri, deberá ser estudiada por la propuesta. Si fuera necesario, se deberá modificar extracción del garaje paralela a la tapia, su solución deberá integrarse en el diseño de la urbanización. La intervención en la urbanización del Paseo Doctor Arazuri deberá tener en cuenta los requisitos del Ayuntamiento de Pamplona (ver lo indicado en el Anejo 10, Programa de Necesidades).

La rehabilitación integral del edificio para su uso como oficinas, tratará de poner en valor sus rasgos arquitectónicos y deberá lograr una distribución de espacios de carácter modulado y construcción ligera, que permita futuras posibilidades de redistribución de espacios, siendo los núcleos de comunicación vertical, aseos y cuartos de instalaciones, los espacios que permanecen inamovibles. La distribución de estos espacios se realizará teniendo en cuenta los elementos estructurales del edificio y las relaciones internas y las necesidades mínimas descritas en el Anejo 10 para cada una de ellas.

El programa de partida descrito en el Anejo 10 puede ser susceptible de ajustes y modificaciones en función de la superficie útil del edificio, y de la distribución resultante que mejor satisfaga el programa (cumpliendo en todo momento la normativa vigente), y de cambios que puedan surgir por modificaciones en la organización de la MCP y/o SCPSA.



La propuesta deberá contemplar la ampliación del edificio mediante la construcción de un edificio anexo a la tapia del patio jardín, con una crujía de unos 5 metros (no necesariamente en toda su longitud), de la que no se podrá disponer para el desarrollo del programa de necesidades sino que pueda servir para futuras necesidades, previa obtención de las autorizaciones oportunas.

Además, los equipos seleccionados para la segunda fase, el procedimiento negociado, estudiarán la posibilidad de ejecución de plantas bajo rasante para poder disponer de aparcamiento subterráneo para los vehículos de la empresa. El adjudicatario deberá incluir el aparcamiento en el proyecto básico y de ejecución, analizando específicamente su coste e interrelación con el resto del edificio tanto en su diseño como en su ejecución y la cuantificación de los riesgos de todo tipo que pudiera suponer su ejecución para poder estudiar su viabilidad y que el promotor pueda la conveniencia o no de su ejecución.

5. CRITERIOS DE DISEÑO

Es un aspecto clave la integración del proyecto en su conjunto de todas sus fases y actores. La concepción de cualquier infraestructura, y específicamente un edificio singular requiere integrar disciplinas de muy diversa índole, desde las puramente técnicas (estructuras, instalaciones, eficiencia en todos los aspectos, la propia gestión del proyecto...) hasta aquellas con un carácter menos reglado (estéticas, funcionales...).

El éxito del proyecto requiere entenderlo como un todo único y no como suma de partes disjuntas agrupadas en los correspondientes documentos proyectuales.

Igualmente, los aspectos propios de la construcción, los métodos constructivos, materiales a emplear, los condicionantes de ejecución y la definición de los detalles necesarios deben estar contemplados desde el propio diseño de la solución, no pudiendo obviarse en fases de proyecto la ejecución de las soluciones que éste plantee.

Finalmente la durabilidad del edificio junto con las tareas de mantenimiento y conservación, deben ser integradas en todas las fases de definición técnica y ejecución.

ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO

En el diseño de la nueva sede de MCP/SCPSA se tendrá en cuenta su carácter representativo. Se trata de la intervención en un edificio catalogado del Casco Histórico de Pamplona y se deberá prestar una especial atención a la integración en su entorno más inmediato. La solución deberá mantener una imagen coherente y responsable en la ciudad, tanto del edificio como del espacio urbano de su acceso principal, el Paseo Doctor Arazuri. El proyecto tendrá



un alto nivel de calidad formal, de construcción y de acabados que concilie y valore el edificio en su conjunto, con sus cualidades estéticas y arquitectónicas.

La nueva Sede de MCP/SCPSA deberá ser funcional y práctica, dando respuesta a las necesidades de los servicios y resolviendo correctamente las circulaciones (público general, específico, personal laboral, etc.). El diseño del conjunto responderá a un equilibrio entre la funcionalidad y la obtención de espacios adaptados al confort de los usuarios que van a habitar la arquitectura. Los principios de optimización y flexibilidad marcarán la propuesta, sin que ello vaya en detrimento de la calidad de la misma.

Además, se tendrán en cuenta los elementos “intangibles” que deben de estar presentes en las administraciones y empresas públicas, como son los valores, las personas, el medio ambiente o la transparencia. El edificio y el espacio urbano deben responder a estos principios, deben transmitir un ambiente sincero, cercano y de confianza a la sociedad.

La propuesta para la nueva Sede deberá adaptarse a la configuración arquitectónica del edificio sin estridencias y utilizando los sistemas constructivos más lógicos, teniendo en cuenta la máxima flexibilidad en la distribución de los espacios de trabajo, la mínima complejidad constructiva y estructural, la economía de medios y ahorro de recursos, el mantenimiento y conservación, y la adaptabilidad del programa necesario a futuras modificaciones y ampliaciones.

Debe proyectarse una sede con “flexibilidad de espacios”. La configuración de puestos de trabajo, despachos y dependencias, deben ser diseñados con el objetivo de que las distintas y posibles configuraciones de las zonas administrativas tengan la mínima incidencia a la hora de modificar las instalaciones del edificios (redes de energía, voz, datos, comunicaciones, iluminación, climatización, protección contra incendios, etc...). Por ello se valorará de forma positiva aquellas propuestas que definan una correcta solución modular en la que tengan encaje una mayor diversificación de puestos.

El edificio deberá disponer de los elementos precisos para lograr un ambiente integral saludable y confortable tanto para los trabajadores como para el público general visitante, donde se cuide la iluminación, la calidad del aire (ventilación y renovación), el nivel acústico y sonoro (materiales absorbentes del ruido), la seguridad en sus suelos (antideslizantes, libre de obstáculos,...).

En todo el proceso de diseño, encaje del programa y definición del proyecto, enfocado a la ejecución de las obras de rehabilitación, se tendrá especial consideración por las condiciones acústicas a cumplir por los espacios, tanto desde el punto de vista de aislamiento entre espacios, como desde el de acondicionamiento de cada uno de ellos en función del uso al que se destinen.



Se busca una solución eficiente que integre la energía, los sistemas portantes, la climatización, la luz natural, la orientación, la gestión del agua y del espacio. Primarán las estrategias de diseño en favor de un bajo aporte energético para su funcionamiento, buscando ante todo reducir la demanda de energía y de recursos naturales; también deberá de considerar la durabilidad de la edificación y urbanización a lo largo de su vida útil.

La rehabilitación del edificio deberá de tener un coste de ejecución proporcionado a la calidad de sus elementos constructivos y de sus sistemas e instalaciones implantados. En la evaluación de este coste debe considerarse la totalidad del ciclo de vida del edificio, desde su construcción hasta los gastos derivados de su uso, mantenimiento, sustitución, conservación y limpieza.

La construcción deberá tener en cuenta criterios medioambientales y el uso de materiales experimentados y de buena calidad. En la elección de los materiales a emplear se tendrán en cuenta sus condiciones de durabilidad, inalterabilidad, y resistencia a largo plazo, así como, la facilidad de su mantenimiento, sustitución, conservación y limpieza. En general, serán de calidad, resistentes a golpes y ralladuras, funcionales y de larga durabilidad, orientados a minimizar el mantenimiento, de fácil limpieza y garantía de sustitución o recambio.

ACCESIBILIDAD

El proyecto deberá garantizar la accesibilidad al edificio (rampas, puertas, escalera, circulaciones...). Los accesos a cualquier parte del edificio deberán ser posibles para las personas con discapacidad y/o movilidad reducida, facilitando el acceso a sillas de ruedas, carritos de niños, discapacitados visuales, etc. Se cumplirá con lo establecido en la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas. Se posibilitará el acceso a todas las plantas a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

En la medida de lo posible y especialmente en las zonas de atención al público, los parámetros de diseño (tipo rotulación, señalización, dimensiones de puertas, mecanismos eléctricos...), se proyectarán según normas UNE 170001-2:2001 de Accesibilidad global.

SEGURIDAD EN EL TRABAJO

En todo momento deberá asegurarse la seguridad integral de los trabajadores y usuarios (estabilidad estructural, medidas de evacuación y contra incendios, medidas que anulen o minoren los riesgos en cuanto a salud, higiene y seguridad en los puestos de trabajo), debiendo cumplir la normativa vigente en materia de edificación y de disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. (RD 486/1997 de 14 de abril de 1997) y Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo. Singularmente deberán tenerse en cuenta las necesidades de acceso a la cubierta y



fachadas en condiciones de seguridad para realizar mantenimiento y la limpieza de cristales, lucernarios, etc.

Igualmente desde el proyecto deberán preverse los elementos constructivos, técnicas constructivas y materiales que eliminen al máximo los riesgos para los trabajadores durante la construcción.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MEDIOAMBIENTE

El edificio del convento de "las Salesas", sin perjuicio de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, se deberá rehabilitar y acondicionar siguiendo criterios que contribuyan al ahorro y a la eficiencia energética y a la protección del medio ambiente, tanto de la envolvente edificatoria como de las instalaciones de que se dote.

Se deberán prever acciones que persigan el ahorro y la eficiencia energética, así como el uso de energías renovables, tanto en el edificio como en sus instalaciones.

Asimismo, el proyecto se redactará teniendo en cuenta materiales y técnicas de construcción y productos respetuosos para el medio ambiente así como soluciones para la minimización de los impactos durante el resto de la vida del edificio.

El proyecto debe incluir la determinación de la calificación de eficiencia energética del edificio, que en este caso se pretende alcance la categoría igual o superior a la categoría B.

Finalmente indicar, que el proyecto deberá contar con un anejo o anejos específicos en los que se analicen y mitiguen las afecciones para el entorno durante la construcción, tanto las consideradas habitualmente como ambientales (vegetación, contaminación acústica, atmosférica,...) o de otro tipo (circulaciones exteriores, señalización y balizamiento,...).

INSTALACIONES Y ACOMETIDAS DE SERVICIOS

En sótano y en el bajo cubierta se situaran preferentemente los recintos de instalaciones. Se deberá preverse el espacio necesario y suficiente para albergar las instalaciones generales del edificio diseñadas y ajustadas a la normativa de obligado cumplimiento general como de cada una de las compañías distribuidoras de energía necesarias para su funcionamiento.

La superficie construida necesaria para la implantación de todas las instalaciones deberá ser concretada en proyecto.

El proyecto deberá garantizar la conexión de las instalaciones del edificio a las redes de infraestructuras de servicios, debiendo el proyecto definir las obras y reposiciones necesarias



para ello dentro de la trama urbana consolidada. Asimismo deberá preverse ubicación de acometidas, contadores, cuadros generales de control y funcionamiento de cada una de ellas.

Las instalaciones dispondrán de un control centralizado pero con la posibilidad de ser accionadas manualmente.

El diseño de las instalaciones deberá permitir o facilitar la implantación y movilidad de los puestos de trabajo.

ILUMINACIÓN

Será necesaria la realización de un estudio lumínico pormenorizado, estudiando las necesidades lumínicas de cada zona, sus usos, sus requerimientos en cuanto a niveles de iluminación, uniformidad, luz natural, ocupación, control del deslumbramiento UGR y eficiencia energética. El estudio lumínico, deberá de estar coordinado con el responsable de proyecto, sujeto a las características arquitectónicas del edificio.

Se aprovechará al máximo las posibilidades de luz natural, aunque evitando deslumbramientos y reflexiones molestas tanto en los despachos como en el resto de las estancias. Se proyectará una sectorización de los encendidos de iluminación.

El estudio deberá ajustar los niveles de iluminación artificial en función de los niveles de iluminación natural y de la ocupación de las salas. En zonas de tránsito se deberá de contar con un sistema de control de iluminación que permita reducir los niveles de luz en los mismos en falta de presencia.

Las instalaciones de iluminación serán eficaces energéticamente conforme a la normativa de aplicación (CTE), se deberá de presentar un estudio con los cálculos de consumos estimados, y los ahorros obtenidos por el sistema de control. Así mismo se deberán de cumplir toda la normativa foral en relación con el alumbrado exterior, así como las normativas a nivel nacional y europeas relativas al alumbrado interior y en especial a los centros de trabajo.

SEGURIDAD

Se proyectará una instalación de seguridad anti-intrusión, e instalaciones de seguridad ante incendios acorde con las medidas de evacuación en caso de emergencia.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Uno de los aspectos más importantes de la nueva sede de MCP/SCPSA debe ser su dotación en centro de proceso de datos e infraestructuras de telecomunicaciones, por ello se requiere el desarrollo en el proyecto del centro de cálculo y las infraestructuras de telecomunicaciones de



la nueva sede, atendiendo a los criterios del Anejo 10. Programa de necesidades y a los requerimientos del Departamento de Tecnologías de la Información de SCPSA.

PATRIMONIO HISTÓRICO

El proyecto velará por el respeto y preservación del patrimonio histórico, tanto en lo concerniente al propio edificio como al subsuelo en lo concerniente a la posibilidad de aparición de restos arqueológicos.

6. CONDICIONES DEL PROYECTO. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

El proyecto de obras deberá ajustarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento y comprenderá los documentos contemplados en el anejo 12, proyectos de desarrollo de las instalaciones y tantos anejos adicionales como sean necesarios o estén indicados en este pliego, con los contenidos especificados en el Anejo I del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación en lo que proceda.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este pliego para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar la documentación del Proyecto o vengan exigidas por las características de las mismas.

El adjudicatario deberá recabar cuanta información y/o datos sean necesarios para la correcta elaboración de los Proyectos Básico y Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Residuos de la Construcción y Demolición, proyectos parciales de instalaciones, documentación urbanística, y Proyecto de Actividad Clasificada.

Se realizará la comprobación de todos los datos físicos y urbanísticos, económicos y en su caso legales que afecten al edificio sobre el que se actúa y que influyan en los proyectos y en la ejecución de las obras. Se efectuará la toma de datos, levantamientos, informes y planos que sean necesarios.

Se elaborará, con el grado de exhaustividad que sea necesario o se requiera por SCPSA, la documentación gráfica y escrita de los proyectos, y en particular de las instalaciones que deban ser autorizadas por organismos oficiales.

El importe aproximado del Presupuesto de Ejecución Material completo (incluyendo instalaciones, seguridad y salud, señalización, balizamiento y protección de la obra y gestión de residuos y control de calidad), se estima en la cantidad de 9.545.000,00 €

Dicho importe, será incrementado para la licitación con los porcentajes correspondientes a Gastos Generales (10%) y Beneficio Industrial (6%).



PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

Con base en la documentación presentada por el adjudicatario en la fase de adjudicación, el adjudicatario presentará inmediatamente tras la firma del contrato un programa exhaustivo de los trabajos con un calendario detallado de las actividades a realizar (duración, medios implicados, camino y actividades críticos, hitos parciales, hitos de decisión, etc.).

Dentro de este programa se incluirán al menos una reunión semanal de seguimiento con el director del contrato nombrado por SCPSA, con asistencia mínima del arquitecto responsable de la redacción del proyecto y del técnico BIM. A estas reuniones se incorporarán aquellos componentes del equipo que sean requeridos en función de los asuntos tratados, así como otro personal de SCPSA que pudiera requerirse para el tratamiento de los correspondientes asuntos.

Corresponde al adjudicatario la convocatoria de estas reuniones y la redacción y difusión de las correspondientes actas.

El adjudicatario se compromete a presentación periódica a la propiedad para su correspondiente revisión y aprobación, de las diferentes fases en que se hallen la elaboración de los proyectos (croquis, superficies y presupuestos).

7. ENTREGA DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y EJECUCIÓN

Dentro de los plazos correspondientes, señalados en la cláusula 2 de las normas reguladoras del contrato (Plazos de ejecución del contrato), el adjudicatario deberá presentar en el Registro de la MCP (C/ General Chinchilla 7, 31002, Pamplona), o en el resto de registros y oficinas previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, un ejemplar del Proyecto Básico, y posteriormente un ejemplar del Proyecto de Ejecución para su estudios y conformidad por parte de SCPSA. Los borradores deberán entregarse en papel y en soporte informático.

En virtud del informe de los técnicos se podrá exigir la subsanación por el adjudicatario de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto el correspondiente plazo, que en ningún caso excederá de un mes. Si transcurrido dicho plazo las deficiencias no hubiesen sido corregidas, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista.

Una vez obtenida la conformidad d los diversos documentos se entregarán



Dos copias del Proyecto Básico encuadradas en formato DIN A-4, además de dos copias encuadradas en formato DIN A-3 de los planos y un resumen de los datos más relevantes de la memoria y la hoja resumen del presupuesto.

Dos copias de la documentación urbanística.

Tres copias visadas del Proyecto completo encuadradas en DIN-A4 además de dos copias en formato DIN A3 de un documento de síntesis compuesto por los planos, un resumen de los datos más relevantes de la memoria y la hoja resumen del presupuesto.

8. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR EN SOPORTE INFORMÁTICO

El proyecto de ejecución se presentará de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación. La documentación correspondiente a proyecto básico y documentación urbanística, seguirá las mismas reglas en lo que les sean aplicables.

1. Memoria y Anejos

La memoria se presentará en una carpeta independiente y en un único documento Word.

Cada anejo se presentará en una carpeta independiente con la totalidad de documentos en formato editable recogidos en dicho anejo, (documentos de texto, tablas de cálculo, planos, presupuesto, etc).

2. Planos

Se incluirá un documento Word con la relación de planos y la denominación del fichero correspondiente a cada plano.

Los planos se presentarán en formato Autocad (*.dwg) versión a concretar, en carpetas independientes según el anejo al que pertenezcan. No se darán por válidos los planos con referencias externas asociadas, salvo consentimiento expreso por parte del responsable del Departamento de Infraestructuras. En tal caso, los archivos de referencia (XREF) se adjuntarán a la relación de planos finales en otra carpeta independiente. Se incluirá una carpeta con los ficheros generados por el programa utilizado para el diseño del trazado.

3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se presentará en formato Word (*.doc)

4. Presupuesto

El presupuesto se presentará en el formato propio del programa de presupuestos y el de intercambio estándar (*.bc3).



Además se adjuntarán los documentos en formato texto correspondientes a cada uno de los documentos: Mediciones, Cuadro de Precios Nº 1, Cuadro de Precios Nº 2 y Presupuesto propiamente dicho.

5. Conjunto del Proyecto

Se incluirá una carpeta con todo el proyecto en formato Adobe Acrobat (*.pdf): Memoria, Anejos, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y Presupuesto.

Cada documento será un archivo independiente al que se podrá acceder pulsando sobre su situación en el índice del proyecto.

La documentación se entregará ordenada en soporte informático, y en lo referente a la documentación para tramitación con los documentos completos en formatos que permita su reproducción y verificación de la validez de las correspondientes firmas y/o visados.

6. Entregables BIM

El proyecto completo será entregado conforme a los requerimientos del anexo BIM

9. CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

La Dirección facultativa se desarrollará, de acuerdo con lo establecido en las normas reguladoras de carácter administrativo y el presente pliego que rigen esta contratación.

El objetivo fundamental de la Dirección de Obra es garantizar la correcta ejecución de las obras según el proyecto técnico redactado y elaborar eventuales documentos de desarrollo y/o actualización. Además de otros documentos a los que se pudiera hacer referencia específica en este pliego, el adjudicatario elaborará la documentación del seguimiento de la obra establecida en el Anejo II del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Están dentro del alcance de los trabajos de esta Dirección de obra, tanto el control de la calidad técnica de la ejecución de las obras y su funcionalidad, conforme a proyecto y normativa, como su realización en precio y en el plazo que se fije contractualmente con la empresa a la que se encomiende la realización de la obra.

Requiere mención específica la atención que por parte de la Dirección deben merecer el respeto y protección del patrimonio histórico, tanto lo relativo al propio edificio como a los posibles restos arqueológicos que pudieran hallarse en el subsuelo.



Las obligaciones de la dirección de obra se extenderán al desarrollo de la obra en todos sus aspectos, con toma y aplicación de las decisiones inherentes a su función, relación con las empresas contratistas, proveedores, control de materiales afectados por las obras, organismos, etc., y su correspondiente reflejo documental.

El seguimiento de la obra deberá ser intenso y la dirección facultativa de la obra ejecutará y/o hará ejecutar todas las exigencias derivadas del ejercicio de dicha dirección, responsabilizándose de las mismas.

Se establecen en el desarrollo de los trabajos tres fases, para las que se especifican las correspondientes funciones de acuerdo a:

Fase I: Preparación y licitación de la obra

Informar, a petición de SCPSA los documentos y ofertas de los licitadores que se presenten a la contratación de la ejecución de las obras. Comprobación de las ofertas de las constructoras, acordando la correcta adecuación de los precios descritos en los Presupuestos del Proyecto a las soluciones constructivas y técnicas y a las calidades descritas en Proyecto, en todas las partidas o capítulos.

Proponer las actuaciones procedentes para obtener de los organismos y de los particulares, los permisos y autorizaciones necesarios para la ejecución de las obras y ocupación de los bienes afectados por ellas y resolver los problemas que la obtención de dichos permisos y autorizaciones pueden ocasionar en el transcurso de la obra.

Participar en todas las tareas de replanteo que indique SCPSA.

Fase II: Ejecución de la obra.

Comprende el desarrollo completo de las funciones de dirección de obra con las siguientes funciones y responsabilidades:

Dirigir las obras, estableciendo para ello la dedicación necesaria y cuantas reuniones y visitas de obra resulten necesarias para el buen desarrollo de las mismas y manteniendo una presencia constante de su personal, y específicamente del Director de ejecución, durante la ejecución de los trabajos de construcción.

Se llevarán a cabo como mínimo las siguientes visitas a realizarse conforme a lo que establece este pliego y en su caso la normativa vigente:

Dos visitas semanales de la dirección facultativa, comprendiendo al menos al Director de las Obras, el Director de ejecución, el técnico BIM y los técnicos correspondientes en



función de la fase en que se encuentre la obra (Estructura, Instalaciones) a las que se sumará el Coordinador de seguridad y salud).

Una visita semanal (pudiendo coincidir con las anteriores) con asistencia de la Dirección Facultativa, la dirección del contrato de SCPSA y la empresa contratista de las obras.

Además de la referidas asistencias directas, en todo momento, durante la jornada de trabajo, la Dirección Facultativa estará disponible y localizable para resolver los problemas puntuales que puedan darse en la obra. El Director de ejecución tendrá presencia permanente en las obras.

Efectuar las convocatorias y control de las citadas reuniones así como con compañías de servicios, organismos oficiales, vecinos y otras partes que se vean afectadas por las obras con redacción de actas, asignación de compromisos, informes sobre resultados, etc.

Asistencia a reuniones explicativas por parte de la propiedad, a convocatoria de esta, frente a terceros.

Informar el plan de residuos de la construcción y demolición presentado por el contratista para su aceptación por parte del promotor, así como de las posteriores modificaciones si las hubiere.

Apertura y desarrollo de los libros de órdenes e incidencias de la obra.

Preparación de las actas correspondientes a la comprobación del replanteo e inicio de las obras.

Control del programa de control de calidad aplicable en cada caso, de acuerdo a lo estipulado en la normativa aplicable proyecto y eventualmente oferta del contratista de las obras. Dicho control de calidad deberá ser seguido mediante la confección de los protocolos correspondientes.

Recogida de información y elaboración de actas de las visitas y reuniones. Levantamiento de actas de las reuniones, y redacción periódica de informes de seguimiento de obra.

Informar sobre las variaciones en las subcontratas que pudiera proponer la empresa adjudicataria de las obras.

Proponer, y en caso de aprobación redactar de informes propuesta de mejoras o nuevas soluciones que afecten a presupuesto (aumento o disminución de partidas, anulación de las mismas o creación de otras con nuevos precios). En su caso, redactar los presupuestos o proyectos modificados, una vez recibida la aprobación por parte de la Propiedad.



Modificación y redacción de nuevos planos por detalles complementarios (a incorporar a planos fin de obra).

Redacción de la documentación técnica precisa para responder a los posibles requerimientos municipales y a la consecución de la licencia de apertura, permisos y autorizaciones de todo tipo necesarios para la puesta en marcha de la oficina y el ejercicio de la actividad.

Resolver cuantas cuestiones técnicas surjan en cuanto a la interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra, siempre que no impliquen modificaciones de las condiciones del contrato.

Recepción y comprobación de materiales y mezclas.

Recogida y archivo de documentación complementaria: certificados de productos CE, certificados de ensayo y comportamiento al fuego de materiales, catálogos, muestras, manuales de uso y mantenimiento, etc.

Informar e integrar en el equipo de dirección de la obra al Coordinador de Seguridad y Salud, nombrado y a cuenta del promotor, atendiendo sus requerimientos y respaldando sus indicaciones en el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente y plan de seguridad y salud.

Control exhaustivo de todos los replanteos de la obra, estado de mediciones para cada certificación y el final para la certificación final. Se tomarán datos topográficos reales de cotas de excavaciones, nivelaciones de conducciones, forjados y soleras, coronación, etc.

Certificar en las condiciones que se fijen en la contratación de la ejecución de las obras (a priori, serán certificaciones mensuales el número de certificaciones previsto corresponde con el plazo de la obra en meses más una certificación final) y de acuerdo a lo especificado en el apartado correspondiente.

Control económico y de planificación de la obra. La dirección facultativa deberá llevar un seguimiento de costes de ejecución en comparación a lo presupuestado y de volumen ejecutado respecto del plan de obra aprobado. Deberá impulsar la ejecución de las obras para su correcto cumplimiento en los plazos establecidos. Igualmente deberá vigilar por el cumplimiento económico de las obras, evitando en todo momento actuaciones que lleven sobrecostes innecesarios. Informará a la propiedad de las posibles desviaciones y proponiendo mecanismos correctores de las mismas.

Elaborar los informes de seguimiento mensual dispuestos en el apartado correspondiente.



Participar en la recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.

Elaborar la certificación final de la obra en un plazo máximo de dos meses desde la recepción o conformidad de las mismas.

Proporcionar la documentación final de obra y la requerida por SCPSA para obtención de licencias, declaraciones de obra nueva, autorizaciones administrativas, etc.

Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.

Elaborar la documentación fin de obra

Fase III: Periodo de garantía.

Finalizada la fase anterior, el adjudicatario proporcionará asistencia técnica a SCPSA en cuantos trámites posteriores a la ejecución de la obra sea necesario realizar. Así será responsable de la tramitación con los organismos competentes de los proyectos de instalaciones (presentando los proyectos de instalaciones visados ante los organismos de control autorizados OCAS...), y demás trámites hasta obtener la licencia de apertura, asumiendo el coste económico de dichos trámites

10. REPLANTEO DE LAS OBRAS

Aprobado el proyecto, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, comprobando todos los datos indicados en el artículo 131 de la ley foral 6/2006 de 9 de junio y aquellos otros que los facultativos designados por la Administración consideren básicos.

11. LIBRO DE ÓRDENES Y ASISTENCIAS

La dirección de obra se preocupará de adquirir y mantener permanentemente en la obra el libro de órdenes modelo del Colegio Oficial de Arquitectos, sobre el que se reflejarán las órdenes dadas por la dirección de obra, así como las incidencias que se produzcan en la obra. Asimismo, se detallarán todas las visitas que se efectúen a la obra.



12. PLAN DE LA OBRA

La Dirección de obra informará el plan de obra valorado que presente el contratista en su documentación, debiendo, en caso de discrepancias con el proyecto informar de su viabilidad y proponer las modificaciones que se estimen oportunas para su corrección y presentarlo al Departamento de Infraestructuras de SCPSA.

El plan de obras debe incluir todos los hitos necesarios para cumplir con el estándar de edificio consumo casi nulo. Estos hitos han de ser aprobados por la dirección de obra, y admitidos por el responsable de materia energética.

La Dirección de obra supervisará en continuo el plan de obra valorado informando mensualmente a SCPSA de las desviaciones observadas, causas y responsabilidades y en su caso las propuestas de subsanación.

13. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA

Las certificaciones de obra se presentarán cada mes y serán confeccionadas y conformadas por la dirección de la obra para ser presentadas al Departamento de Infraestructuras de SCPSA. El abono de dicha certificación al contratista de las obras, y la repercusión subsecuente en la certificación del adjudicatario del contrato al que refiere este pliego requerirá la aprobación por parte de SCPSA. Las certificaciones se confeccionarán como resultado del producto de la medición real de obra en el momento de su presentación por el precio indicado en el proyecto. Las certificaciones correspondientes a las partidas de instalaciones deberán ser elaboradas y firmadas por los técnicos responsables de la Dirección de cada una de las especialidades. Las certificaciones parciales deberán presentarse obligatoriamente antes del último día hábil del mes correspondiente. Al resumen general de la certificación se aplicarán los gastos generales, el beneficio industrial y la baja ofertada. La dirección de obra, no podrá certificar porcentajes de partidas difíciles de valorar previstas en proyecto, salvo con autorización expresa de SCPSA.

Certificaciones PassivHaus, Verde/Leed/Breeam o equivalente: si procede, el adjudicatario preparará la documentación para la tramitación y entregará a SCPSA la documentación relacionada con las certificaciones ambientales en un plazo no superior a 2 meses desde la fecha de la obtención de dichas certificaciones.

14. PLANOS DE OBRA

Las modificaciones que, en su caso, surjan durante el transcurso de la obra, que deberán ser aprobadas por la propiedad, serán acompañadas, por sus correspondientes planos y se



supervisará la entrega y el reparto entre los gremios afectados, así como la retirada y eliminación de los planos anteriores. Las modificaciones se recogerán obligatoriamente en los planos fin de obra.

Si durante la ejecución de la obra surge la necesidad de confeccionar planos que aclaren detalles del proyecto, deberá ser puesta en conocimiento del Departamento de Infraestructuras de SCPSA

15. INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

La Dirección de obra elaborará un informe mensual en el que detallarán el estado general de la obra, las incidencias y problemas de las obras, las variaciones y desviaciones en el ritmo de la obra en relación con el plan de obra con explicación de las causas de los desfases, el volumen de obra ejecutada, y aquellos otros datos que puedan ser de interés .

El informe recopilará en el informe ordenadamente toda la información: mediciones, certificación, precios contradictorios, partes por administración, actas, hojas de los libros de incidencia y órdenes, modificaciones, documentación del plan de control de calidad, documentación gráfica, etc..

16. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

La Dirección de obra entregará mensualmente, junto con la certificación de obra e informe de certificación, la documentación fotográfica correspondiente a esa certificación.

La Dirección de obra preparará documentación fotográfica de las diferentes fases en las que se divide la obra (cimentación, estructura, etc.) que será entregada en el momento de la recepción de las obras o en el momento en que sea demandada por parte del Departamento de Infraestructuras de SCPSA.

17. RECEPCIÓN Y DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA. LIBRO DEL EDIFICIO

La Dirección de obra deberá presentar junto con el informe de certificación final la siguiente documentación (2 copias si no se especifica):

Planos definitivos actualizados de distribución del edificio, junto con el Certificado de Fin de Obra y restante documentación de final de obra debidamente visada por el colegio profesional correspondiente.



5 copias de los planos fin de obra, debidamente visados, acotados y expresión de superficies, de todas las plantas.

5 copias del certificado final de obra, debidamente visado y firmado por los Colegios de Arquitectos y de Arquitectos Técnicos.

5 copias del certificado final de obra, debidamente visado y referente al cumplimiento de los requerimientos necesarios para la obtención de la licencia de ocupación.

5 copias de la hoja resumen de la liquidación de la obra, debidamente visada.

5 copias del certificado final de obra debidamente visado, relativo al expediente de Actividades Clasificadas.

Planos definitivos de todas las instalaciones.

Recopilación ordenada de la totalidad de informes mensuales, certificaciones, actas, fotografías, certificados del control de calidad efectuado durante el transcurso de la obra con la descripción y resultado de todos los ensayos realizados en la misma.

Libro original de órdenes y visitas.

Certificado de haber realizado las pruebas finales de fontanería, calefacción y electricidad de acuerdo con la normativa vigente.

Certificados de instalación firmados y visados por los organismos de control autorizados, relativos a boletines eléctricos, boletines de agua y de gas.

Certificados finales de obra, por triplicado y debidamente visados, relativos a las instalaciones

Certificado de Calificación Energética del Edificio.

Calefacción y A.C.S.

Baja Tensión y en su caso Alta Tensión.

Telecomunicaciones.

Fontanería y Saneamiento.

...

Certificados fin de obra referente a la protección contra incendios, y en este ámbito, los relativos a los propios materiales y su suministro a la obra, resto de materiales utilizados, puerta y vidrios de seguridad y plano de sectores de incendio.

2 copias del Libro del Edificio, en las que se incluya en cada una de ellas un Proyecto de Ejecución fin de obra completo que deberá recoger además cuantas modificaciones de calidades o presupuestarias se hayan producido durante la ejecución de la obra.

La Dirección de obra se encargará de la confección del libro del edificio que contendrá todo lo exigido en el Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra, por el que se



regula el Libro del Edificio. BON 129/2000, de 25 octubre 2000 y la Orden Foral 1217/2000, de 30 de octubre del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban los modelos de documentos que deben incluirse en el Libro del Edificio. BON 139/2000, de 17 de noviembre 2000 que desarrollado para viviendas se adaptará al edificio que se licita.

Manuales de mantenimiento de las instalaciones y cuanta documentación técnica sea necesaria para el buen funcionamiento de las obras ejecutadas. Se presentará por la Dirección de obra un manual de instrucciones de la instalación eléctrica y de calefacción en el que figuren los distintos circuitos de alumbrado y fuerza con sus sistemas de protección, así como del resto de instalaciones y dispositivo o elementos eléctricos, mecánicos o de la consideración que fuera.

Se incluirán específicamente instrucciones para el uso del edificio en invierno y verano, y en los periodos de día y noche.

Cualquier otra documentación necesaria según normativa vigente o facilitadora de la operación y mantenimiento del edificio..

Entregables BIM

Además de las copias referidas, la documentación se entregará ordenada en soporte informático, y en lo referente a la documentación para tramitación en formatos que permita su reproducción y verificación de la validez de las correspondientes firmas y/o visados.