JOSE MARTIN ABAURREA SAN JUAN
Sesió n celebrada el 19/06/2018
Original firmado electrónicamente

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PAR)E
"*REFORMA PALACIO REDÍN Y CRUZAT PARA CENTRO COMU -O PLAZARA!*".

1.- OBJETO DEL PLIEGO.

El objeto del presente proyecto, es aportar la documentación necesaria, para la ejecución de la reforma interior del palacio Redín y Cruzat, situado en la calle Mayor nº 31 de Pamplona, para su adecuación como centro comunitario social y cultural, encargado por el Área de Participación Ciudadana, Igualdad y Empoderamiento Social del Ayuntamiento de Pamplona.

Plazara! es un proceso participativo de creación colectiva que parte de la iniciativa ciudadana y se desarrolla de manera conjunta con el Ayuntamiento de Pamplona.

El proceso busca decidir de manera participativa, la definición del espacio, sus usos y la gestión del antiguo Palacio Redín y Cruzat situado en la calle Mayor, que albergará un nuevo centro comunitario social y cultural.

En una primera fase se han definido los usos del edificio, para ello se han recogido los deseos expresado por la ciudadanía y las necesidades que creen que un espacio comunitario debe de cubrir.

Posteriormente técnicos del área de Participación Ciudadana, Igualdad y Empoderamiento social y miembros del grupo motor organizaron y filtraron propuestas siguiendo los criterios acordados y dando siempre importancia a la polivalencia de los espacios, con el fin de albergar una mayor diversidad de actividades.

A partir de las propuestas recogidas durante la primera fase, los espacios del Palacio Redín y Cruzat quedaron distribuidos prácticamente tal como quedan reflejados en el presente proyecto de reforma.

Actualmente el proyecto Plazara! se encuentra en fase de definición del modelo de gestión del centro comunitario del Palacio Redín y Cruzat.

Los principios básicos para el diseño del nuevo espacio, conforme a los criterios establecidos por el proceso participativo iniciado, se sustentarán en los siguientes criterios arquitectónicos:

- **Funcionalidad:** propiciando que su uso sea práctico y se ajuste a las necesidades de la ciudadanía.

- **Polivalencia:** de tal forma que sus espacios puedan albergan una gran variedad de usos diferentes. Se buscará crear espacios diáfanos amplios que sean fácilmente divisibles.

- **Accesibilidad:** garantizando la eliminación de barreras arquitectónicas para que el edificio pueda ser utilizado por toda la ciudadanía.

- **Sostenibilidad:** promoviendo un edificio que tenga una huella ecológica mínima, mediante sistemas que ayuden a reducir el consumo de recursos tales como energía, agua, etc., y a su vez minimicen la emisión de CO_2 al entorno.

La información sobre el proyecto Plazara! queda recogida en www.plazara.net

Como punto de partida para darle cualquier nuevo uso al edificio, fue necesario acometer obras de mantenimiento y conservación que afectaron a cubiertas y fachadas, con el objeto de conseguir la adecuación funcional del edificio dando solución a los problemas que el paso del tiempo y la falta de un mantenimiento a fondo habían ido generando en partes fundamentales del edificio.

Las obras fundamentales que hay que acometer en esta segunda fase, consisten fundamentalmente en:

Original firmado electrónicamente
30/05/2018 14:06:46
ANA SUESCUN ERRO

Los cambios en distribución serán mínimos, en el acceso se eliminará el punto de control e información existente y se prolongarán las rampas existentes ocupando toda la anchura en este punto, será necesario colocar pasamanos para que cumpla con el DB-SUA. En cuanto a distribución en planta baja, los cambios afectarán fundamentalmente a los dos despachos existentes, que se unificarán para crear un espacio dedicado a información, a los aseos más interiores, que se deberán adaptar para crear un aseo accesible conforme al DB-SUA y a las aulas G1 y G2.

Con esta intervención, se pretende unir estas dos aulas para crear un espacio de usos múltiples, para ello es necesario abrir un gran hueco en el muro de la fachada del palacio al patio (actualmente ocupado en planta baja por el aula G2 y en planta primera por el aula G4). Se derribará el forjado construido en el año 1988, con las obras de adecuación del edificio como conservatorio, realizado mediante viguetas y bovedillas de hormigón.

Se trasdosan los muros de planta baja para crear una cámara ventilada que permita minimizar las humedades por capilaridad existentes.

En planta primera se mantiene el salón de actos en su estado actual y se colocará una mampara de vidrio que permita dividir el espacio en dos, pero manteniendo el actual techo artesonado tal como está actualmente. En la crujía de la izquierda, se derribarán los tabiques necesarios para poder crear 2 aulas y un taller (aula 4 y 5, taller 2). En la crujía de la derecha, se modifican los baños para poder acceder desde el pasillo a una nueva aula (aula de cocina). Como en planta baja, el aseo interior se deberá adaptar para crear un aseo accesible conforme al DB-SUA. El aula G3 pasa a ser una sala de ensayos. Desaparece el aula G4 al derribar el forjado.

En planta segunda, la intervención consistirá fundamentalmente en la eliminación en lo posible de las barreras arquitectónicas existentes. Se sustituye el ascensor hidráulico por un ascensor eléctrico con doble embarque a 180º, que además de ser más eficiente energéticamente, nos permite eliminar las barreras arquitectónicas de acceso a esta planta. Se sustituye la actual rampa inaccesible, por una escalera. Se derriba el tabique de separación de las cabinas 11 y 12, para permitir realizar un aula 9 de mayor tamaño y acceder a la antigua cabina 10 a través de la cabina 11 (aula 6). El almacén existente se reforma para permitir por un lado el desembarco del ascensor a 180º y proyectar un aseo accesible, el resto de las estancias se mantienen como están.

La planta tercera se mantiene tal como está actualmente, habrá que reformar como en el resto de las plantas los aseos existentes (cambios de alicatados, aparatos sanitarios,…), cambiar iluminación, telecomunicaciones, pintura, etc.

En general, será necesario reparar alguna fisura y desperfectos existentes. Pintar todo el edificio y cambiar pavimentos y falsos techos.

Adecuar las escaleras, barandillas y protecciones existentes, para que cumplan con lo especificado en el DB-SUA.

En cuanto a las instalaciones, al tener que realizar una nueva instalación de ventilación, se deberán desmontar todos los falsos techos y sustituir. Modificar la instalación de electricidad e iluminación, realizar una instalación de telecomunicaciones que permita contar por lo menos con una toma de internet en cada estancia. Adaptar las instalaciones de calefacción, fontanería y saneamiento a la nueva distribución.

A continuación, se explican los aspectos de índole formal y técnica que los licitadores deberán tener en consideración a la hora de redactar sus propuestas.

2.- MARCHA DE LOS TRABAJOS.

Para la ejecución del programa de desarrollo de la obra, el contratista deberá tener siempre en la obra un número de obreros proporcionado a la extensión y clase de los trabajos que se estén ejecutando.

Se estima que el número mínimo de personas a destinar a la ejecución de los trabajos es el siguiente:

- 1 Jefe de Obra a ½ jornada.
- 1 Encargado de obra a jornada completa.
- 3 oficiales profesionales a jornada completa.
- 5 peones de obra a jornada completa.

3.-CONSIDERACIONES DE INTERÉS.

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiéndose aquí las directrices generales que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:

- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico especialmente al peatonal (Casco Antiguo) así como rodado y de acceso a las obras.
- En el caso de que el contratista tenga dificultades para conseguir alguno de los materiales expresados en el Proyecto de ejecución, podrá sustituirlos únicamente por materiales de superior calidad para la ejecución de las obras y siempre con el previo acuerdo del responsable del contrato.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección y vallas de seguridad en todo el perímetro de la obra y en especial en la zona próxima a las obras.
- Se tendrá especial cuidado en no interferir en los usos, accesos y horarios, del tráfico en el Casco Antiguo.
- Previsiblemente, la ejecución de la obra puede coincidir en el tiempo con distintas celebraciones que tienen en la calle Mayor uno de sus principales escenarios, como puede ser la celebración en septiembre del Privilegio de la Unión y el mercado medieval, la Semana Santa o las fiestas de San Fermín, por lo que si no se pudiera garantizar la seguridad de los peatones o de la propia obra, si se viera la necesidad por cualquier otro motivo o el contratista así lo solicitara, la obra quedará paralizada sin que ello conlleve un gasto añadido para la Administración, ni cómputo del plazo de ejecución de la obra. Hay que tener en cuenta, que la calle Mayor es lugar de paso de procesiones durante la Semana Santa y que durante las fiestas de San Fermín las calles del Casco Antiguo deben quedar libres de cualquier instalación colocada en fachada.
- En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirá el movimiento y circulación en la zona.
- Precauciones a adoptar durante la construcción: El contratista se sujetará a la normativa vigente, así como a la que rija durante la ejecución de las obras.
- Controles de obra: pruebas y ensayos: Se ordenará cuando se estime oportuno, realizar las pruebas y ensayos, análisis y extracción de muestras de obra realizada, para comprobar que tanto los materiales como las unidades de obra están en perfectas condiciones y cumplen lo establecido en este Pliego. El abono de todas las pruebas y ensayos será de cuenta del contratista.
- No se colocará ningún cartel “publicitario” de la empresa constructora o las subcontratistas en las obras ni sus inmediaciones. Exclusivamente, se permitirá la rotulación en las casetas de obra y maquinaria de obra.

4.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, el contratista elaborará un Plan de Control de calidad de la totalidad de las unidades de obra incluidas en proyecto, tomado como base la normativa y recomendaciones vigentes. Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar la oferta económica de cada licitador.

5.- SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.

El contratista deberá colaborar con la Dirección de Obra en el seguimiento de la misma, así como en la realización de cuantos informes y gestiones sean necesarias para conseguir el buen fin de las obras.

- El jefe de obra será el presentado por la contrata en su oferta de licitación. En el caso de que la empresa plantee su sustitución deberá ser aprobado tanto por la Dirección de Obra como por el Responsable del Contrato. Así mismo, el Responsable del Contrato se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento del contrato su sustitución, debiendo aportar la empresa adjudicataria en el plazo de 4 días un nuevo candidato para su aprobación. Su incorporación en la obra deberá hacerse efectiva en un plazo no superior a 5 días.
- Deberá contemplarse un personal específico a fin de vigilar las obras y en especial el vallado durante el fin de semana o en otros momentos en los que no exista actividad en la misma.
- El contratista deberá actualizar el cronograma de obra mensualmente aportando una copia del mismo a la Dirección de Obra y a los representantes de la propiedad. Asimismo, deberá revisarlo y entregarlo en un plazo máximo de tres días siempre que sea requerido por la Dirección de Obra o el responsable del contrato.
- Al término de las obras el contratista facilitará una colección completa de planos “as Built” de la totalidad de las obras (si así lo requiriese la Dirección Facultativa o el Ayuntamiento), en papel y en formato informático compatible con Autocad, Word y Presto. Esta misma documentación será entregada en formato pdf. En cualquier caso, deberá entregar una colección completa de fotografía digital (con imágenes de tamaño superior a 2 Mb) en CD del desarrollo de la obra, con fotografías generales semanales y todas aquellas de detalle que se consideren oportunas.
- En la documentación de fin de obra se dejará constancia de la/s:
  - verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales de la construcción.
  - modificaciones autorizadas por el Ayuntamiento de Pamplona.
  - relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
  - instrucciones de uso y mantenimiento.

6.- ÓRDENES AL CONTRATISTA.

El “Libro de Órdenes” se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la recepción de las obras.

Efectuada la recepción, el “Libro de Órdenes” pasará a poder del Ayuntamiento de Pamplona, sin bien podrá ser consultado en todo momento por el contratista.

7.- VIGILANCIA DE LAS OBRAS.

El contratista tendrá en todo momento, la obligación de obedecer las órdenes e instrucciones que, por escrito, le sean dictadas por el personal designado por el Ayuntamiento para la vigilancia y control de las obras, tanto en la realización de los trabajos como en la forma de su ejecución.

La Administración contratante, por medio del personal que considere oportuno ejercerá el control de los trabajos comprendidos en este contrato, comprometiéndose la empresa adjudicataria a facilitar la práctica del control al personal encargado.

8.- DE LOS OPERARIOS.

El adjudicatario deberá ejecutar los trabajos con operarios de aptitud reconocida, siendo potestativo de la Dirección de la obra exigir la separación de aquéllos que, a su juicio, no reúnan las condiciones necesarias.

El personal será regido por capataces y encargados, en número y titulación suficiente para la mejor organización y dirección de la obra, debiendo estar presente durante las horas hábiles, a falta del contratista, su delegado, de tal modo que pueda recibir las órdenes e instrucciones de la Dirección.

Cuando el contratista o las personas de él dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras o el cumplimiento de los programas de trabajo, la Administración contratante podrá exigirle la adopción de medidas concretas y eficaces para restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Si el equipo o la dotación previstos en el proyecto fuesen insuficientes para la ejecución de la obra en los plazos establecidos, el contratista no tendrá derecho a reclamación alguna ante la Administración contratante.

9.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

El contratista solicitará la recepción y convocará a las partes, al menos con quince días de antelación, para proceder a la recepción. Todo ello, una vez se hayan cumplido todos los requisitos que señala el artículo 28 del pliego tipo de Condiciones Administrativas.

Pamplona, mayo de 2018

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Soledad Castiella Ramírez

LA ARQUITECTA TÉCNICA MUNICIPAL

Fdo.: Ana Suescun Erro