ANA MARIA ELIZALDE URMENETA
Sesió n celebrada el 31/12/2019
Original firmado electrónicamente

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PAI[illegible]E "*REFORMA DE 3 VIVIENDAS MUNICIPALES EN EL GRUPO SAN PEDRO nº40*".

1.- OBJETO DEL PLIEGO.

Actualmente, el Ayuntamiento de Pamplona, desde el departamento de Proyectos del área de Ciudad Habitable y Vivienda, lleva desde el año 2.015 rehabilitando viviendas municipales para incorporarlas posteriormente a la Oficina de Viviendas desde la cual se adjudican en base a una Ordenanza. Siguiendo con esta dinámica el objeto de este proyecto es la rehabilitación de 3 viviendas municipales ubicadas en el número 40 de Grupo San Pedro, cuya relación es la siguiente:

San Pedro nº40-1ºD
San Pedro nº40-1ºI
San Pedro nº40-2ºD

Las viviendas son de geometría prácticamente cuadrada. Todas ellas tienen la misma distribución en planta y las de la mano derecha son simétricas con respecto a las de la mano izquierda. Constan de baño, cocina, 3 dormitorios y salón. Las viviendas disponen de una superficie construida según Sitna de unos 69,00m2. La altura libre es de 2,70m siendo de 2,40m en aquellas zonas donde exista falso techo.

Estas viviendas datan del año 1948 y en ellas no se han realizado ninguna reforma significativa, por lo tanto disponen de las instalaciones y equipamientos propios de la época en que fueron construidas: pavimentos de cerámica o terrazo y alicatados cerámicos hasta media altura en cocinas y baños así como parquet pegado y yeso o papel pintado en el resto de las estancias.
Cuenta con aparatos sanitarios de loza de modelos antiguos. La instalación eléctrica cuenta con cableado en superficie y en ocasiones empotrado desnudo en la tabiquería. Las viviendas actualmente no cuentan con instalación de calefacción.

Las carpinterías interiores son de madera y se encuentran en un estado de conservación regular. Las carpinterías exteriores de origen son también de madera con acristalamientos sencillos o en algún caso se han camboiado a otras de aluminio sin rotura de puente térmico. En todas las viviendas se colocaron contraventanas exteriores de aluminio sin RPT con hojas correderas y acristalamientos sencillos.

Se hará cumplir el Anexo I del D.F 142/2004 de 22 de marzo por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la comunidad foral de Navarra.

Como aspectos generales se propone la reforma completa de cocinas y baños. Mantenimiento o sustitución de los pavimentos en función de su grado de conservación.

Se pintará la totalidad de paredes y techos, en color a decidir por la Dirección Facultativa en obra y se sustituirán tanto las carpinterías interiores. Se eliminarán las carpinterías exteriores tanto las colocadas a haces interiores como las colocadas a haces exteriores. Se colocarán unas nuevas carpinterías de aluminio technal serie unno thermic .
En cuanto a las instalaciones, se propone la renovación completa de la instalación eléctrica y de fontanería y saneamiento. Se instalará también una caldera de gas (según presupuesto) para la producción de calefacción y ACS.

En cada vivienda se acometerán pequeños trabajos de reparación dotando a las viviendas de unas condiciones de habitabilidad adecuadas.

19/12/2019 08:22:41
JOSE IGNACIO ALFONSO PEZONAGA
Original firmado electrónicamente

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 de cada uno de los lotes es el siguiente:

- 1 jefe de obra a media jornada.
- 1 encargado de obra a jornada completa.
- 1 oficiales profesionales a jornada completa.
- 2 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:

Demoliciones y retirada de mobiliario
Se vaciará el piso de todo tipo de mobiliario y electrodomésticos en cocinas, estanterías, etc... así como todos los enseres personales. En caso de existir, se demolerá el tabique cerámico de separación entre el baño y el hall, así como tabique interior de la ducha y el tabique de separación entre el salón y el tendedero. Se desmontarán los aparatos sanitarios del baño, así como la pila y el lavabo de la cocina. Se picará la totalidad de los azulejos en paredes y terrazo de suelos en cocina y baño.

Albañilería
Se levantará un nuevo tabique de separación entre el baño y el hall, alineado con el tabique del pasillo. A su vez se adecuarán tanto el techo del hall como el del baño a base de falso techo. Se ejecutará una capa de nivelación en suelo de baño y cocina para su posterior solado. Se enfoscarán las paredes de los cuartos húmedos a base de mortero de cemento para su posterior azulejado.

Revestimientos
En cuartos húmedos se colocará solado y alicatado cerámico en formato moderno hasta techo color a decidir en obra por la Dirección Facultativa. Se colocará con cemento cola porcelánico de altas prestaciones especial para zonas húmedas tipo One flex de Butech o similar. En el resto de dependencias, se colocará un parquet flotante o en su caso se lijará y barnizará la parquelita existente. Las paredes y techos del resto de dependencias se pintarán con dos manos de pintura plástica mate y si tuvieran gotelét éste se unificará..

Carpintería
Se eliminarán las carpinterías exteriores colocadas a haces interiores y se sustituirán las carpinterías exteriores de aluminio colocadas a haces exteriores por unas carpinterías de aluminio serie uno thermic de technal con rotura térmica color blanco hacia el interior y color plata anodizado hacia el exterior con doble acristalamiento. Se sustituirán las puertas interiores existentes y se colocarán nuevas puertas de madera lisas lacadas en blanco con herrajes en acero inoxidable y manillas de roseta color inox. También se sustituirán las puertas de acceso a las viviendas por otras blindadas no estandarizadas de madera hacia el exterior y lacadas en blanco hacia el interior.

Fontanería, saneamiento, ventilación y calefacción
Se ejecutará una nueva red de suministro de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticulado bajo tubo de PVC corrugado. La nueva red de saneamiento de las viviendas se ejecutará con tubería de PVC de diversos diámetros. En la cocina junto a la fachada se instalará una nueva caldera de gas natural tipo SIME PLANET HE 20/24 ERP condensación natural instantánea. Los baños se equipararán con sanitarios y con grifería mezcladora monomando.

Electricidad e iluminación
En cada vivienda se desmontará la instalación eléctrica existente para ejecutar una nueva instalación desde la acometida conforme al actual REBT. Los diversos circuitos se ejecutarán con conductor de cobre bajo tubo corrugado empotrado de PVC de las siguientes secciones: alumbrado 3x1,5mm2, usos varios, 3x2,5mm2; cocina, 4x6mm2 y lavadora y lavavajillas 3x4mm2. Se colocarán plafones MEGADETH modelo Mega 2 en todas las estancias. En caso de encontrarse el Boletín eléctrico caducado se realizará uno nuevo conforme a la normativa vigente de baja tensión para solicitar el alta eléctrica con la compañía suministradora.

Muebles
Las cocinas se ejecutarán con muebles altos y bajos conforme a las características del presupuesto y se dotará de electrodomésticos.

En cuanto a las afecciones propias de la obra, se pondrá especial atención a aquellas que puedan producirse en las propias comunidades de vecinos. Se minimizará en la medida de lo posible las afecciones generadas por ruidos, en concreto en la fase de demoliciones. Se mantendrán las zonas comunes (cajas de escaleras, portal etc.) limpias, cerradas y sin acopios. Del mismo modo se minimizarán las afecciones producidas al tráfico peatonal y rodado.

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 la zona de acopios de materiales y ubicación del contenedor de escombros.

En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirá el movimiento y circulación de los peatones y del tráfico rodado.

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 el vallado de protección del contenedor.

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 ferta 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.

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 29 del pliego de condiciones administrativas generales.

Pamplona, diciembre de 2019

LA ARQUITECTA TÉCNICA MUNICIPAL,	LA ARQUITECTA TÉCNICA MUNICIPAL,	EL JEFE DEL DPO. DE PROYECTOS Y OBRAS,
Fdo.: Edurne Vicente López	Fdo.: Susana López Andueza	Fdo.: Jose Ignacio Alfonso Pezonaga