MARIA ECHAVARRI MIÑANO
Original firmado electrónicamente

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA CHALET DE CAPARROSO".

Original firmado electrónicamente

1.- OBJETO DEL PLIEGO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas que regirán la licitación de las obras de "Reforma del Chalet de Caparroso", situado en el Camino Caparroso nº 4, parcela número 1089 del polígono 6 de Pamplona.

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.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

ANTECEDENTES

Edificio del II Ensanche de Pamplona, obra realizada según proyecto del año 1900, con posteriores obras de mantenimiento, adecuación funcional (accesibilidad) y otras, realizándose una rehabilitación más completa en 2002. A lo largo de la vida del edificio, se han ido sucediendo diferentes labores de mantenimiento por parte de la propiedad.

ESTADO ACTUAL

Aspecto exterior del edificio: Edificio aislado compacto en sus cuatro fachadas, resuelto con imagen de caserío vasco-francés, paredes blancas con revestimiento de piedra en esquinas y base del mismo, cierres de contraventanas de madera de color primario al igual que la madera que surge en los aleros prolongación de la estructura de cubierta.

Accesos: El acceso principal al edificio se produce por el camino al Molino de Caparroso, en estos momentos calle principalmente peatonal, accediéndose al edificio mediante un zaguán previo a la entrada al mismo. Existen otras dos puertas de entrada desde la parcela privada, una a nivel de planta baja y otra a nivel de planta primera.

Distribución en plantas, colmatando las plantas. Distribución propia del uso residencial público al que tras su última adecuación se destinó. Planta baja, de acceso, y primera de usos más generales y públicos y planta segunda destinada a dormitorios.

Urbanización exterior: Franja perimetral urbanizada de protección y paso, con sendas escaleras que nos salvan el desnivel existente entre la cota de fachada posterior y la principal. Resto de superficie de parcela, con una franja más próxima destinada a jardín y vallada, del resto de la parcela más adscrita al parque al que pertenece la parcela.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

El programa de necesidades planteado prevé la realización de las obras necesarias en el inmueble para llevarlo a las condiciones de salubridad, funcionabilidad, seguridad y ornato que con el paso del tiempo ha perdido, así como el exigible al edificio para adecuarlo al uso previsto, residencial, uso al que ya se dedicó este edificio con anterioridad.

18/06/2021 10:12:07
ELIAN PEÑA GUERRERO
Original firmado electrónicamente

Descripción de las actuaciones:

Urbanización exterior e implicación en fachadas: La urbanización exterior perimetral al edificio se encuentra en buen estado, necesitándose únicamente su limpieza y acondicionamiento mínimo para su adaptación al nuevo uso. Excepto en la zona posterior de transición hacia el talud previo a las murallas superiores.

Tras el edificio encontramos una zona hormigonada de paso con un, murete de bloque como cierre a la zona de jardín límite con el cierre perimetral de parcela. Esta zona de paso recibe toda el agua de escorrentía del talud, no posee pendiente suficiente ni punto de desagüe por lo que se producen embalsamientos que inciden en fachada del edificio provocando los problemas de humedad existentes en el interior del mismo. Además de la existencia de un elemento tronera de iluminación-extracción (aunque en este momento atornillado y cegado) hacia el espacio interior de control. Tronera que igualmente no posee un elemento de desagüe para el agua que llega a él.

Por lo que se procederá a levantar el paso hormigonado posterior, impermeabilización del muro de separación y formación de nuevo pavimento con pendiente y contrapendiente que nos aleje la posible agua recibida de la fachada, conduciéndola y desaguando hacia el jardín lateral que lo absorberá y reconducirá hacia desagües existentes. Eliminación del elemento tronera, procediéndose a la ventilación-extracción forzada de la estancia interior.

Fachadas exteriores: Se procederá a una revisión completa de la misma con una valoración en obra de las acciones necesarias de refuerzo a realizar.

Las carpinterías de las fachadas se sueltan (atornilladas) de su actual situación para acondicionarlas mediante la sustitución de vidrios prescritos en la memoria. Se recolocarán tras su acondicionado en el nuevo elemento de trasdosado de fachada que se ejecutará. Tras su colocación se procederá al acondicionado exterior de la zona donde antes se situaban, mediante una banda de aluminio en el color de la carpintería a modo de recerco exterior que nos sirve de transición entre la carpintería y la fachada existente. Se eliminarán los sellados existentes entre la totalidad de las carpinterías y la fachada, realizándose un nuevo sellado completo.

Los alfeizares de las carpinterías de fachada son de hormigón, se procederá en ellos a la limpieza de posibles impurezas, reacondicionado de aquellas partes que estuviesen deterioradas, devolviéndoles sección allí donde fuese necesario y protegiéndolos mediante pintura de protección impermeable.

Las alturas de los antepechos en los huecos de carpinterías en fachada principal no cumplen con la normativa actual CTE, por lo que se implementará la seguridad colocando unos quitamiedos al exterior.

Cubiertas: Siendo bueno el estado general de cierre de cubierta, se procederá a un revisado completo y en su caso sustitución de los elementos puntuales deteriorados. Por bajocubierta únicamente pasarán las instalaciones a cubierta, extracciones y ventilaciones que desembocarán en las chimeneas existentes.

El falso techo de cierre en planta 2º cumplirá con además de su función de cierre y revestimiento, el de protección contra el fuego de los elementos de bajocubierta, por lo que será continuo a lo largo de toda la planta duplicándolo en las zonas de falso techo con características acústicas.

Estructura: Estructura perimetral de pilares metálicos sobre los que apoyan vigas de hormigón y forjado unidireccional de viguetas pretensada de hormigón y piezas de entrevigado de hormigón. Según informe de 2016 de apoyo facilitado por la propiedad con el refuerzo propuesto a la rehabilitación de 2.002.

Dado que no se modifica el uso para el que fue construido el edificio y por lo tanto sus cargas, la estructura no necesita refuerzo alguno.

Albañilería y carpintería interior: Se mantiene la disposición de las distribuciones actuales en aquellos espacios que podamos recuperar para los nuevos usos, eliminando los cierres que no aporten.

Únicamente se ejecutarán cierres de albañilería en la nueva distribución de planta primera o de cierre que aquellos pasos de instalaciones precisos, recuperando los elementos de carpintería interior allí donde sea preciso desplazarla y recuperando la de los cierres eliminados para aquellos puntos donde se coloquen de nuevo.

En cuanto a las paredes, acondicionamos picando revestimientos en aquellos puntos en los que se encuentre deteriorado, principalmente el muro de cierre contraterreno de planta baja, para acondicionarlos y aplicar de pintura en todos los espacios secos y revestimiento cerámico en los húmedos.

Instalaciones:

Instalación de ascensor: para la adaptación completa a normativa se implementarán las medidas necesarias manteniendo todo aquello que fuese valido, puertas de pisos, cabina.

Instalación fontanería y saneamiento: se conservan las instalaciones existentes en los aseos y cocina y se ejecutan dos nuevos cuartos de baño en planta primera.

Instalación de Iluminación y electrificación: se sustituye completamente para adaptarse a las nuevas distribuciones en planta primera, recuperando y reutilizando algunos de los aparatos de iluminación existentes.

Instalación de extracción y ventilación: se sustituye para adaptarse a las nuevas distribuciones en planta primera, implementando la no existente.

Acondicionamiento sistema de calefacción sin cambio de caldera existente.

Instalación PCI: Se comprobarán las instalaciones existentes, renovando y adaptándola según Normativa.

USOS DEL EDIFICIO

En toda la construcción, plantas baja, primera y segunda, se prevé un uso residencial.

3.- 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 jornada completa.

- 1 oficial profesional a jornada completa.

- 1 peón de obra a jornada completa.

4.-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 actuaciones deberán realizarse permitiendo en todo momento el correcto funcionamiento en el entorno de la obra y minimizando las afecciones al tráfico peatonal, así como rodado perimetral del edificio.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección, vallas de seguridad y señalización, dado que la obra se va a desarrollar en una zona urbana con continuo movimiento peatonal y rodado. En especial los días que haya descarga de materiales, que se coordinará la operación según las instrucciones de Policía Municipal y se utilizará señalista si es necesario y cuanto personal se precise.
- El contratista deberá informar a la Dirección Facultativa en el plazo de dos semanas desde el inicio de la obra las fechas de recepción en obra de los diferentes suministros de materiales, con el objeto de asegurar el cumplimiento del plazo ofertado. 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.
- 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.
- 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.

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS.

El plazo máximo establecido para la ejecución de las obras es de 3 meses.

En la oferta técnica de los licitadores deberá incluirse un plan de obras, con indicación del camino crítico, en el que quede justificado el plazo establecido en este pliego (3 meses), no el

ofertado. En este cronograma, también se incluirá un desglose de la inversión prevista por semanas.

Una vez adjudicada la obra, y previamente al inicio de la misma, el contratista deberá reestudiar el cronograma, ajustándolo a las fechas concretas en que se desarrollarán las obras. Este plan será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obra para el control de plazos. Deberá ser entregado a la firma del contrato.

6.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL.

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, el contratista deberá facilitar un Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo exigido en el mencionado Real Decreto, y basado en los estudios que acompañan a los proyectos. Se deberán seguir en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud, designado por el Ayuntamiento.

7.- 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 (CTE, EHE, Reglamentos, etc.). Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras. Deberá ser entregado para la firma del acta de inicio de obra.

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

8.- 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 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.

El "Libro de Órdenes" puede ser sustituido por un sistema de actas para la transmisión de las comunicaciones.

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 pliego tipo de Condiciones Administrativas.

Pamplona, 11 de junio de 2021.

La Arquitecta Municipal

Elian Peña Guerrero