



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL “CENTRO DE DÍA DE MAYORES ROTXAPEA”.

1.- OBJETO DEL PLIEGO.

Es objeto del presente Pliego el establecimiento de las prescripciones técnicas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la contratación y ejecución de las obras de construcción del “CENTRO DE DÍA DE MAYORES ROTXAPEA EN PAMPLONA-IRUÑA”.

El proyecto ha sido redactado por el equipo formado por los arquitectos Carmelo Fernández Militino y Jaime Elizalde Guerra (TYM Arquitectos).

La superficie construida del local es de 330,05 m², se localiza en la planta baja de un edificio situado en la parcela 10 del polígono P9A del Plan Parcial Rochapea y su uso global es residencial. Se trata de un edificio en manzana cerrada de planta baja y 5 alturas con garaje en plantas de sótano.

El local se dispone en la totalidad del bajo de Calle Carmen Baroja Nessi nº 21 y parte del local del bajo de calle Juslarotxa nº 16.

El programa del CENTRO DE DÍA DE MAYORES EN LA ROTXAPEA se diseña para 28 plazas y contará con los siguientes espacios:

- Recepción con espacio para guardarropa y zona de custodia de ayudas técnicas.
- Comedor y espacio para la preparación de alimentos.
- Oficio con entrada independiente.
- Aseos.
- Sala polivalente.
- Despacho polivalente para dirección, trabajador/a social.
- Estancia de atención a la persona usuaria de la instalación y familiares.
- Gimnasio/fisioterapia.
- Almacén
- Aseo y vestuario de personal.

La superficie útil resultante es de 293,54 m².

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.

El local de 330,05 m² ya se encuentra construido, ya que se trata del espacio dotacional y de equipamiento ubicado en los bajos de un edificio residencial. Cuenta con estructura y cimentación de hormigón, no se requiere ninguna intervención en este sentido.

Se proyecta una nueva fachada revestida con chapa de acero plegada, sustentada mediante subestructura de acero a fábrica de ladrillo perforado y trasdosada al interior con tabiquería ligera tipo pladur, con 80 mm. de aislamiento de lana mineral. La carpintería exterior en perfiles de acero lacados al horno con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.



Las particiones interiores se realizarán con tabiquería de ½ pie de ladrillo perforado o tabiques ligeros tipo pladur con perfilera de 70 mm.

Revestimientos interiores según la zona en paneles fenólicos de distintos espesores, revestimientos vinílicos o gres porcelánico.

Pavimentos gres porcelánico rectificado, falsos techos en general acústicos continuo perforado, en baños y vestuarios de bandejas de aluminio micro perforadas.

Sistema de acondicionamiento.

La generación de energía para calefacción y refrigeración se realizará mediante un equipo de bomba de calor aerotérmica que conectará con el sistema de distribución de suelo radiante.

La justificación del CTE DB-HE se justifica con la Calificación Energética, donde se ha obtenido una Calificación Energética "A".

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.

4.-CONSIDERACIONES DE INTERÉS.

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiendo 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 rodado (Calle Carmen Baroja Nessi y Calle Juslarotxa) así como peatonal, especialmente en los accesos al colegio situado muy próximo al local objeto de las obras. Se deberá tener especial cuidado en las afecciones, fundamentalmente de ruido, a los vecinos de los inmuebles más cercanos respetándose en todo momento los horarios de descanso.
- El contratista deberá informar a la Dirección Facultativa en el plazo de dos semanas desde el inicio de la obra de las fechas de recepción en obra de los diferentes suministros de materiales, con el objeto de asegurar el cumplimiento del plazo ofertado.
- Debido a la zona donde se va a intervenir, se deberá prestar especial atención a los medios de transporte y a la limpieza de los viales de acceso a la obra y de los entornos de la misma.
- 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 de la dirección de obra y 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 la obra, teniendo en cuenta la presencia continua de personas en las cercanías de la obra (accesos a colegio y Paseo Anelier).
- En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga, impedirán 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. Se colocará el cartel preceptivo de obra promovida por el Ayuntamiento de Pamplona, para lo cual se seguirán las instrucciones establecidas en el punto I del Anexo IV del Pliego de Condiciones del Contrato.
- Como recordatorio legal, se señala que durante el plazo de garantía el contratista responderá de cuantos desperfectos puedan advertirse en la obra.

5.- 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.

6.- 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 del conjunto de instalaciones.
 - documentación necesaria para conectar la instalación de los módulos fotovoltaicos a la red eléctrica del edificio.

7.- 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.



8.- 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.

9.- 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.

10.- 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 apartado 29.B del pliego de cláusulas administrativas generales.

Pamplona, enero de 2025

La Arquitecta Municipal	La Arquitecta Técnica Municipal
Fdo.: Soledad Castiella Ramírez	Fdo.: Edurne Vicente López