

Expte nº 12/2017

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL

OBRAS DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA ANTIGUA CASA DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA Y SU ENTORNO, SITUADA EN EL CAMINO DE TORRECILLAS Nº 21 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

Procedimiento

Abierto

Adjudicación

Oferta Económicamente más Ventajosa

Aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en su reunión del día

15/11/2017

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL OBRAS DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA ANTIGUA CASA DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA Y SU ENTORNO, SITUADA EN EL CAMINO DE TORRECILLAS Nº 21 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

1.- Antecedentes.

El conocido como “Antiguo chalet del Director de la Azucarera” de Zaragoza se encuentra en la calle Mas de las Matas nº 30, haciendo esquina con el camino de Torrecillas del que puede constituir el nº 21. El edificio posee un grado de protección de interés arquitectónico según el vigente Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana. Se incorporó al Patrimonio Municipal a partir de la ejecución del plan parcial del SUP. 50-53/1, como cesión obligatoria de equipamiento. Previamente a esta incorporación, la Junta de Compensación acometió obras de rehabilitación de la cubierta y cierre de huecos de ventanas.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 30/04/04 se suscribió un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento y las entidades mercantiles “Vallehermoso División promocional S.A.”, “Renfurbis S.A.” y “Promociones Nicuesa S.A.”, para la adquisición y rehabilitación de la Antigua Azucarera. En cumplimiento de ese convenio la arquitecta Dña. Belén Gimeno Tomás redactó un proyecto denominado “PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO CHALET DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA DE ZARAGOZA COMO EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES. FASE 1ª” que fue aprobado por el vicepresidente del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 3 de mayo de 2007. Esta primera fase incluía estos conceptos, aunque algunos aún no se han ejecutado:

- Fachadas
- Carpinterías exteriores
- Cerrajería
- Refuerzos estructurales
- Demoliciones de tapiados de huecos exteriores y tabiquerías interiores
- Jardinería y riego
- Iluminación exterior
- Acometida eléctrica
- Fontanería

En el año 2010, tras un concurso convocado por Zaragoza Dinámica, la misma arquitecta, esta vez integrada en la sociedad “B+B ARQUITECTURA B4 S.L.P.”, adjudicataria del mismo, redacta el “PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CHALET DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA – 2ª FASE” que consiste en completar totalmente el edificio. Este proyecto es aprobado por el Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda el once de Abril de 2012. Esta segunda fase incluía estos conceptos:

- Distribuciones de estancias, aseos y almacenes
- Elementos de comunicación verticales y aparatos elevadores
- Revestimientos y acabados de todas las superficies interiores
- Carpinterías interiores
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones de saneamiento y distribución de agua
- Instalaciones de telecomunicación
- Instalaciones de climatización
- Instalaciones de protección contra incendios

El Instituto Municipal de Empleo y Fomento Empresarial de Zaragoza (Zaragoza Dinámica) en Noviembre de 2008, en previsión de ejecutar la rehabilitación completa del edificio mediante un programa de formación en alternancia denominado Escuelas Taller, presentó memoria detallada a la convocatoria pública que realizó el INAEM para el ejercicio 2009. Aprobada la propuesta en el edificio han ido interviniendo sucesivamente varias escuelas taller: la denominada “Escuela Taller Azucarera” desde septiembre de 2010 hasta septiembre de 2012; la denominada “Escuela Taller Azucarera II” desde octubre de 2012 hasta octubre de 2014 y la recientemente terminada “Escuela Taller Tomás Alvira” desde noviembre de 2014 hasta noviembre de 2016. Durante los últimos seis años se ha estado interviniendo continuamente

en el edificio, si bien con un ritmo irregular adaptado, como es lógico, a los tiempos que indica el proceso educativo de las escuelas-taller.

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el 8 de julio de 2016, acordó encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. la contratación de las obras necesarias para la puesta en servicio de la casa del Director de la Azucarera como centro de economías alternativas según el programa de usos aprobado denominado LA CASA ABIERTA ESPACIO DE ECONOMÍAS ALTERNATIVAS redactado por Zaragoza Activa.

2.- Alcance de la misión.

El adjudicatario tendrá como misión la ejecución de las OBRAS DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA ANTIGUA CASA DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA Y SU ENTORNO, SITUADA EN EL CAMINO DE TORRECILLAS Nº 21 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., en los términos establecidos en la legislación vigente en general y, en particular, en los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas, y en los proyectos técnicos que las definen, cuyo conjunto de documentos integrantes tiene carácter contractual.

A efectos del presente pliego se entenderá por Proyecto el conjunto de documentos que definen los trabajos a realizar, con el fin construir las obras que faltan de acometerse en el edificio para la puesta en funcionamiento acorde al uso como espacio de economías alternativas. Hay que tener en cuenta las limitaciones de las escuelas-taller para la ejecución de obras complejas, por lo que no han podido ser capaces de finalizar la construcción completa.

El proyecto de puesta en funcionamiento de la casa del director de la azucarera, se puede considerar como una memoria valorada, y se redacta como una separata al PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CHALET DEL DIRECTOR DE LA AZUCARERA. 2º fase, aprobado el 11 de Abril de 2012, por lo que cualquier duda se resolverá en el marco de ese proyecto acudiendo a sus documentos y por supuesto, a lo indicado en el correspondiente libro de ordenes.

Este proyecto o memoria valorada redactado por el arquitecto Fernando Fernández Lázar; contiene memoria, mediciones y presupuesto, pliego de condiciones, documentación gráfica, y anejos. También contiene las memorias específicas de instalaciones redactadas por Ricardo Navarro Carroquino y se complementa con el Estudio de Seguridad y Salud redactado por Belén Gimeno de la Fase 2 de Rehabilitación del Antiguo Chalet del Director de la Azucarera visado el 23/junio/2011

3.- Condiciones de presentación de la oferta económica.

3.1.- El presupuesto de contrata ofertado incluirá el beneficio industrial y gastos generales, que a efectos del presente contrato será del 19%.

3.2.- Si hubieran de ejecutarse OBRAS ACCESORIAS O COMPLEMENTARIAS en los términos establecidos en la cláusula 22 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo no previstas en el proyecto, éstas serán objeto del correspondiente precio contradictorio descompuesto para cuya formación se tomará como base los precios descompuestos de la obra. El precio resultante así obtenido se incrementará en los conceptos de gastos generales y beneficio industrial, que según el punto 3.1 será el 19%. Dichos precios formarán parte de un capítulo específico en las certificaciones y liquidación de obra; y a este capítulo, como al resto de capítulos del presupuesto, se le aplicará la baja ofertada en esta licitación, y que figurará en contrato. En cualquier caso, y previo a su ejecución, dichos precios deberán contar con el Vº Bº de la Dirección Facultativa y la autorización de Zaragoza Vivienda extendiéndose el oportuno documento complementario que será suscrito por las partes.

La documentación anteriormente descrita deberá incluirse, junto con la Proposición Económica, en la que el licitador hará constar la baja efectuada sobre el precio de licitación, en el Sobre A.

EN NINGÚN CASO, la documentación antes citada podrá incluirse en los sobres B o C, y se incluirá, única y exclusivamente, en el **sobre A**.

El incumplimiento de la condición señalada en el párrafo anterior **SERÁ CONSIDERADO CAUSA DE EXCLUSIÓN** del proceso y, en consecuencia, no se tendrá en cuenta la oferta económica a los efectos previstos en el apartado A)

(Proximidad de la oferta económica al precio de licitación) de la cláusula 12 (Criterios de valoración) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

4.- Obligaciones del adjudicatario.

Además de las obligaciones genéricas legales de aplicación y lo expresado en el conjunto de los pliegos que rigen el presente procedimiento, el licitador que resulte adjudicatario deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Ejecutar el contrato de conformidad con su contenido, pliegos de condiciones e instrucciones que curse el Responsable del Contrato y la Dirección Facultativa de la obra, en interpretación técnica de estos documentos.
- Conservar las obras en las debidas condiciones hasta la formalización del acta de recepción de la obra.
- Aceptar las modificaciones de obra que no superen en más o en menos, el 20 por 100 del presupuesto del contrato.
- Cumplir el programa de ejecución de la obra, así como el plazo total o los plazos parciales fijados para su ejecución.
- No ejecutar unidades de obras no incluidas en el contrato sin conocimiento previo de haber sido autorizadas por el órgano de contratación, con las consecuencias recogidas en este pliego.
- Ejecutar el contrato “a su riesgo y ventura”, salvo los casos de fuerza mayor.
- Abonar los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.
- Abonar los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.
- Abonar cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el pliego de prescripciones técnicas particulares.
- Evitar la contaminación que se entenderá comprensiva del medio ambiente atmosférico, de los recursos naturales (cursos de agua, masas forestales, cosechas) y de cualesquiera otros bienes que puedan resultar dañados por motivo de la ejecución de las obras, cumpliendo las órdenes de la dirección para evitar contaminaciones.
- Cumplir las disposiciones vigentes en materia Laboral, de Seguridad Social, Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- El contratista instalará a su costa los carteles de identificación de las obras según la definición contenida en Pliego de Prescripciones Técnicas, con las características y según modelo aprobados por el Ayuntamiento de Zaragoza y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.
- El contratista se hará cargo del mantenimiento de las instalaciones durante el periodo de garantía.

5.- Actividades a desarrollar

Las derivadas de la correcta ejecución de las obras de edificación definidas en los proyectos técnicos.

6.-Condiciones de ejecución del contrato.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas, a los Pliegos de Prescripciones Técnicas, así como al conjunto de documentos que integran el Proyecto objeto del contrato, de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Zaragoza Vivienda, así como a las instrucciones de carácter técnico que dé la Dirección Facultativa; en este último caso habrán de formularse por escrito o de forma verbal y constarán en el Libro de Órdenes.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para Zaragoza Vivienda o para terceros de las omisiones, errores o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.

A tal efecto se establecen las siguientes prescripciones de carácter general:

- 6.1.-** La empresa ofertante es conocedora del estado actual del edificio, el solar en el que se encuentra, y su entorno. Actualmente el edificio está cerrado y en su interior se guardan parte de los materiales que hay que emplear para su puesta en funcionamiento.
- 6.2.-** Con el fin de cumplir adecuadamente el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre sobre Seguridad y Salud en las obras de construcción, la empresa ofertante está obligada a disponer de todos los medios técnicos y humanos necesarios para la consecución de este fin, por sí o subcontratando la Seguridad con empresa especializada.
- 6.3.-** Se prohíbe expresamente que la Seguridad y Salud correspondiente a cualquier unidad de obra sea incluida en la subcontrata de la misma.
- 6.4.-** Todos los materiales a emplear en la ejecución de la obra deberán reunir las condiciones y calidades exigidas en el Proyecto, en el Pliego General de Condiciones Varias de Edificación elaborado por el Centro Experimental de Arquitectura y, en especial, deberán cumplir cuantas normas legales les sean de aplicación a fin de que las instalaciones puedan obtener las autorizaciones administrativas necesarias para su puesta en marcha y recepción.

Cualquier unidad de obra que a juicio de la Dirección Facultativa no responda a las calidades exigidas será objeto de reparación o sustitución y si ello no fuera posible será demolida por el adjudicatario a su costa sin derecho a indemnización o contraprestación alguna.

7.- Medios humanos y materiales.

El adjudicatario del contrato dispondrá de los medios humanos y materiales necesarios para cumplir con las especificaciones descritas en el conjunto de los pliegos y las que de forma alternativa o complementaria haya propuesto en su plica.

8.- Documentación e informes.

8.1.- A facilitar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. pondrá a disposición del adjudicatario la siguiente documentación e información:

- Nombre y dirección de los autores de los proyectos de ejecución y de la Dirección Facultativa.
- Proyecto de Puesta en Funcionamiento de la casa del Director de la Azucarera
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Acta de aprobación del proyecto.

Si durante la ejecución de los trabajos se produjeran modificaciones de los datos anteriormente reseñados, Zaragoza Vivienda facilitará esta información al adjudicatario en el menor plazo posible.

8.2.- A facilitar por el adjudicatario.

A) Antes del comienzo de las obras.

- Oferta económica formulada, así como la planificación económica por meses.
- Plan de Seguridad y Salud aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud.
- Planing de obra.
- Documentación y justificantes previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas.
- Ficha con los datos del personal asignado a la obra, nombre, cargo, teléfono y correo electrónico.

- Aviso previo de las obras remitido a la Autoridad Laboral.
- Libro de subcontratación debidamente diligenciado.

B) Durante el transcurso de la obra.

- Se hará entrega de los avisos que a la Autoridad Laboral se entreguen respecto de las subcontratas.
- Se entregará en el Área de Proyectos y Obras de Zaragoza Vivienda, de manera mensual, la documentación correspondiente a certificaciones, registros, inspecciones, y avisos a la Autoridad Laboral.
- Se entregará de manera mensual certificado negativo de descubiertos a la Seguridad Social.
- Copia mensual de impresos TC1 y TC2.
- Previo al comienzo de los trabajos específicos de instalaciones, se aportará de cada una de las empresas instaladoras la documentación acreditativa de estar registrada como instalador autorizado, con los datos de los profesionales habilitados para ello.

C) A la finalización de las obras.

Una vez concluidas las obras y previamente a la recepción de las mismas, el adjudicatario entregará a Zaragoza Vivienda la documentación que se indica a continuación, o en el caso de que se modifique la normativa existente, la que fuera preceptiva según la legislación vigente aplicable en dicho momento:

a) Instalación de Fontanería:

- Solicitudes de registro de documentación de instalador ante la División Provincial de Industria u Organismo de Control Autorizado (O.C.A.).
- Memoria del Instalador (Impreso A-2)
- Certificado del instalador registrado con reverso de Puesta en Servicio diligenciada.
- Certificado de los grupos de presión de agua.
- Documento de solicitud de Puesta en Servicio registrado.
- Boletín General de la Instalación de agua del edificio diligenciado y dar aviso a la Propiedad de cuando se ha realizado de manera positiva la inspección de Aguas Zaragoza.

b) Instalaciones Eléctricas:

- Instalaciones con potencia instalada no superior a 100 Kw.
 - Formulario de comunicación registrado (Mod. E0001). Memoria técnica de diseño (Mod. C0001).
 - Solicitud de condiciones de suministro; se solicitará en nombre de la Propiedad y tendrán que formar parte de los proyectos de electricidad.
- Instalaciones con potencia instalada superior a 100 Kw.
 - Certificados de la instalación eléctrica emitidos por el instalador (Mod. C0004) diligenciados.
 - Acta favorable de inspección por parte de la O.C.A.
 - Justificante de verificación de contadores de servicios generales.

c) Instalaciones de Calefacción Y A.C.S.

- Certificado de inspección previa inicial emitido por la O.C.A. (Mod. C0010).
- Certificado técnico visado de la instalación (Mod. C0009) conformado por el instalador. La emisión de este certificado requiere haber realizado las pruebas de la instalación.

- Además de la documentación relacionada en el punto anterior, en el caso de que la instalación no requiera proyecto técnico, se aportará la que se indica a continuación:
 - Formulario de solicitud (Mod. E0002) marcándose la casilla “Puesta en funcionamiento de la instalación de nueva planta” o “modificación de datos de la instalación por reforma”, según proceda.
 - Memoria Técnica de la Instalación.
 - Certificado técnico de la instalación (Mod. C0009) emitido por el instalador. En este caso la documentación será presentada por el instalador una vez finalizada la instalación y efectuadas las pruebas preceptivas.
- Justificante del abono de la tasa o tarifa correspondiente.

d) Instalación de Telecomunicaciones:

- Certificado de instalación de la infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Boletín.
- Protocolo y posible anexo al proyecto si en este se han producido cambios.

e) Instalación de prevención de incendios:

- Documentación, ensayos y certificados de las instalaciones de colocadas en obra y requeridas por la Dirección de ejecución de las obras.
- Certificado de una empresa de control de calidad ajena al proyecto, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el supuesto que para alcanzar la resistencia al fuego de la estructura requerida en la normativa vigente, se hubiera utilizado la aplicación de materiales de revestimiento (placas, morteros, pinturas, etc.), acreditando que el producto de recubrimiento utilizado se corresponde con lo que se justifica en el proyecto aprobado y que el proceso seguido en la aplicación del producto es correcto, de acuerdo con las especificaciones del fabricante.
- Autorizaciones expedidas por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, en función de las instalaciones existentes, de:
 - Instalaciones de protección contra incendios.
 - Instalaciones eléctricas.
 - Instalaciones de gas y de productos petrolíferos.
 - Instalaciones de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria.
 - Instalación de aparatos elevadores.
 - Instalaciones frigoríficas.

f) Documentación y ensayos, requeridos por la Dirección de obra y Dirección de ejecución de la obra, necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente, y para la solicitud de la licencia de primera ocupación o actividad.

g) Fichas técnicas de las instalaciones, así como manuales de las mismas.

h) Certificados y homologaciones de todos los materiales, elementos y sistemas utilizados en obra.

9.- Dirección del contrato.

La total dirección, control y seguimiento del contrato se atribuyen al Director Gerente de Zaragoza Vivienda y a la Jefa del Área de Proyectos y Obras, quienes podrán adoptar, en el ámbito de sus competencias, las medidas pertinentes que resulten necesarias para la correcta ejecución del contrato, el seguimiento y la ejecución de las obras.

10.- Responsable del contrato.

A la vista de lo establecido en la Orden de Contratación de la presente licitación, se designa como Responsable del Contrato a la Jefa del Área de Proyectos y Obras, a quien corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de las obras, dentro del ámbito de sus facultades y las que, en su caso, le atribuyan el Órgano de Contratación y/o el Director Gerente.

11.- Resolución de discrepancias.

En el caso que hubiera diferencias entre lo especificado en los distintos documentos que componen el Proyecto, el adjudicatario se compromete a aceptar la definición e interpretación de los Autores del mismo sin reclamación económica, realizándose los trabajos de acuerdo con las órdenes emanadas de la Dirección Facultativa, con el Vº Bº de Zaragoza Vivienda, las cuales se harán constar en el Libro de Ordenes de la obra, o en las Actas de las visitas de obra.

12.- Recepción de las obras y subsanación de deficiencias.

12.1.- Una vez terminadas las obras y comprobado el correcto acabado de las mismas por los Servicios Técnicos Zaragoza Vivienda, se procederá al levantamiento del Acta de Recepción formal de las mismas y al inicio del plazo de garantía.

La recepción de las obras se realizará conforme a lo dispuesto en la cláusula 28 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo.

12.2.- Subsanación de deficiencias.

Si las obras e instalaciones resultaran incompletas o defectuosas, el representante de Zaragoza Vivienda lo hará constar en el acta de forma pormenorizada y señalará un nuevo plazo para su terminación, sin perjuicio de imponer las penalidades que procedan de acuerdo con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

La empresa adjudicataria quedará obligada a la reparación y subsanación de las deficiencias que queden consignadas en el acta y una vez reparadas las deficiencias recogidas en dicho documento, el adjudicatario estará obligado a comunicar dicha circunstancia y recabar de Zaragoza Vivienda la conformidad con la reparación efectuada.

La subsanación de deficiencias estará vigente durante todo el periodo de garantía.

13.- Causas de exclusión.

En general las ofertas que no se ajusten estrictamente a este pliego de condiciones serán desestimadas.

Y en especial, serán excluidas del procedimiento aquellas ofertas en las que de la información y/o documentación contenida en los sobres B o C se pueda deducir o conocer el importe de la oferta económica, que se incluirá, única y exclusivamente, en el sobre A.

Así mismo el incumplimiento de las condiciones señaladas en la cláusula 3 “Condiciones de presentación de la oferta económica” del presente pliego, será considerado causa de exclusión del proceso y en consecuencia no se tendrá en cuenta la oferta económica a los efectos previstos en el apartado A) “Proximidad de la oferta económica al precio de licitación” de la cláusula 12 “Criterios de valoración a efectos de la adjudicación” del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

DILIGENCIA:

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en sesión
celebrada el 15 de noviembre de 2017