

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente Pliego de cláusulas
ha sido aprobado, por la Junta de Gobierno Local
de fecha 1 de octubre de 2014
Pinto, 2 de octubre de 2014
LA SECRETARIA ACDTAL

Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE
ADECUACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SITUADO
EN LA TENERÍA II QUE EL AYUNTAMIENTO DE PINTO PRETENDE
ADQUIRIR PARA LA CREACIÓN DE UNA OFICINA DE INFORMACIÓN
MUNICIPAL.**

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto definir las prescripciones técnicas para la realización de las obras de adecuación y acondicionamiento de un local situado en La Tenería II que el Ayuntamiento de Pinto pretende adquirir para la creación de una oficina de información municipal cuya ejecución será por cuenta del vendedor del inmueble.

La realización de las obras incluirá todos los trabajos que sean necesarios para la ejecución completa de la oficina de información, incluyendo la redacción del proyecto técnico, dirección de obra, acometidas de agua y energía eléctrica e instalaciones provisionales, la obtención de cuantas autorizaciones y permisos sean necesarios para ello, así como el abono de las tasas correspondientes.

Asimismo, a la finalización de las obras el vendedor del inmueble estará obligado a presentar ante el Ayuntamiento de Pinto la documentación correspondiente a las obras ejecutadas, con todos los certificados de calidad y de garantía, las fichas técnicas de los materiales empleados, listado de empresas participantes en la ejecución de la obra, manual e instrucciones de uso y mantenimiento, así como cualquier otra documentación relacionada con la ejecución de la obra que sea requerida por el Ayuntamiento de Pinto.

2. INFORMACION PREVIA

Se pretende la adecuación de un local situado en la Tenería II en la confluencia de la avenida Juan Pablo II y la calle Manuel de Falla realizando las obras necesarias y dotándolo de las instalaciones suficientes con objeto de crear una oficina de atención al ciudadano cuyo uso comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos de información, gestión y otros análogos

3. PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de distribución del local contará como mínimo con zona de acceso, zona de espera, tres puestos de atención al ciudadano, un despacho, una sala de reuniones, un aseo adaptado para personas con discapacidad y dos aseos diferenciados por sexos, disponiendo de vestíbulo de independencia de forma que no estén comunicado directamente con el resto de espacios del local. También contará con un pequeño cuarto de limpieza y un armario de comunicaciones situado lo más próximo a la fachada posible.

3.1 Características generales

Para la adecuación del local y la ejecución del programa deberá cumplirse con la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de tal modo que la accesibilidad del local será completa para todos los espacios y dependencias.

La adecuación del local deberá proyectarse de modo que se genere un adecuado entorno de trabajo y posibilite atender correctamente al ciudadano.

Las diferentes áreas de trabajo, despacho y puestos de atención al ciudadano, tendrán en lo posible relación directa con el exterior, recibiendo luz natural.

3.2 Instalaciones

Para el diseño y ejecución de las instalaciones se emplearán criterios de ahorro y eficiencia energética.

4. NORMATIVA APLICABLE

El acondicionamiento del local cumplirá las prescripciones recogidas en la Normativa vigente y de obligado cumplimiento de ámbito estatal, autonómico y municipal, entre otras:

- LOE: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- CTE: REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- RITE: Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- GESTION RESIDUOS: R.D. REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- REBT: REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- ACCESIBILIDAD: Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

-SEGURIDAD Y SALUD: REAL DECRETO 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

-PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Pinto

5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE

Dentro del campo de la actuación en la que se engloba la obra, se tendrá en cuenta los requisitos y documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Para la ejecución de las obras de acondicionamiento del local se tendrán en cuenta estos requisitos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

Las dimensiones de las dependencias del local deberán ser conformes a lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor.

El local estará dotado de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.

El acceso al local se proyectará desde la glorieta de intersección de la avenida Juan Pablo II y la calle Manuel de Falla de tal manera que sea accesible a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del local o la de sus ocupantes.

El local se adecuará de tal forma que los ocupantes puedan desalojarlo en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio local y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el local, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del local, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios de la misma.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

El local reunirá los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El local dispondrá de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

El local dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, fachadas) contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

El local dispondrá de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Pinto, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Se tendrá en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

El local contará con instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

6. MEMORIA CONSTRUCTIVA

A continuación se describen las soluciones constructivas que se adoptarán para la ejecución de las obras.

- **SISTEMA ENVOLVENTE**

Fachada

1.-Parte ciega

Los cerramientos del local se proyectarán con una parte ciega de unos 60 cms de altura formada por una hoja exterior de ladrillo cerámico perforado para revestir de medio pie de espesor recibido con mortero de cemento, enfoscado interior, aislamiento térmico de poliestireno

extrusionado, cámara de aire y trasdosado de tabicón de ladrillo hueco doble.

2.-Parte acristalada

La carpintería exterior será de aluminio lacado con doble acristalamiento de seguridad 6+6 mm con butiral transparente y vidrios de control solar, cámara de 12 mm y 3+3 mm con butiral transparente para garantizar la seguridad física.

Los perfiles y vidrios de las carpinterías estarán dimensionados para soportar la acción del viento.

La puerta exterior de acceso al local se realizará de aluminio lacado con doble acristalamiento de seguridad 6+6 mm con butiral transparente y vidrios de control solar, cámara de 12 mm y 3+3 mm con butiral transparente con parte ciega en su parte inferior y contará con tiradores a ambos lados y cerradura de seguridad.

El diseño de la fachada se realizará teniendo en cuenta la futura instalación de un cartel identificativo de la oficina de información municipal.

Medianeras

En los cerramientos medianeros con los que cuente el local se realizará un trasdosado de tabicón de ladrillo hueco doble y aislamiento térmico-acústico.

Techo

El techo se revestirá con poliuretano proyectado de espesor suficiente y falso techo de escayola acústico.

Solado: Sobre el forjado o solera existente se colocará aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de espesor suficiente, y suelo técnico con losetas de tarima flotante.

La resistencia a fuego y el aislamiento acústico y térmico de los elementos que componen la envolvente cumplirán con lo establecido en la normativa vigente.

- *SISTEMA DE COMPARTIMENTACION*

Tabiquería

Las divisiones interiores se realizarán con placa de cartón-yeso tipo Pladur autoportante de 15 mm de espesor atornillada a cada lado de una estructura metálica de acero galvanizado de canales horizontales y montantes verticales, con aislamiento acústico mediante panel semirrígido de lana de roca de espesor y densidad suficiente.

En cuartos húmedos se colocarán placas de cartón-yeso hidrófugas.

La carpintería interior será de madera para barnizar, con hojas lisas de 35 mm. de espesor. Los herrajes de colgar y seguridad serán de acero inoxidable.

- *SISTEMA DE ACABADOS*

Revestimientos exteriores

La fachada exterior se revestirá con chapado de granito gris abujardado de 2 cm. de espesor, recibido con mortero de cemento y arena de río, fijado con anclaje oculto, incluso cajas en muro y rejuntado con lechada de cemento blanco.

Revestimientos interiores

Los paramentos verticales realizados con ladrillo cerámico irán guarnecidos y enlucidos de yeso de 15 mm. de espesor, salvo que exista alguno en aseos que irán enfoscados con mortero de cemento para su posterior alicatado.

En la zona de atención al ciudadano, despacho y sala de reuniones el acabado será con pintura plástica lisa en color claro o blanco.

Los paramentos verticales de los aseos se revestirán de azulejo en color claro y los suelos serán de gres en formatos antideslizantes, sobre recrecido.

Los techos serán desmontables de escayola, fajeados de escayola lisa y en el cuarto de limpieza y aseos será de escayola lisa fija pintadas al temple liso en colores claros.



El suelo del local, a excepción de las zonas húmedas, será suelo técnico con acabado en madera estratificada formado por pavimento elevado y registrable formado por baldosas de 60x60 cm. con revestimiento superior de pavimento estratificado termo-laminado con suficiente resistencia a la abrasión para el uso al que se destinará el local, colocado sobre estructura de acero protegido contra la corrosión.

En la zona de acceso se instalará un felpudo encastrado de dimensiones aproximadas 120 x 60 cms.

7. DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES

- *SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES*

Protección contraincendios.

El local dispondrá de equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción de un incendio. Para ello se dotará al local de extintores portátiles y alumbrado de emergencia que entrará en funcionamiento en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal, según DB SI.

Instalación eléctrica.

La instalación eléctrica se proyectará y se ejecutará conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002), así como a las Instrucciones Técnicas Complementarias, garantizando la seguridad de las personas y bienes, asegurando el normal funcionamiento de la instalación.

Se realizará la correspondiente instalación en baja tensión para alumbrado, tomas de corrientes y usos varios.

Con objeto de limitar el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada, en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal, se dispondrá de alumbrado de emergencia en el local que garantice una duración de funcionamiento de una hora mínimo a partir del instante en que tenga lugar el fallo, con una iluminancia mínima según normativa vigente.

La iluminación se realizará desde el techo con proyectores fluorescentes o de tecnología led en la totalidad del local a excepción de los aseos que se iluminarán con sistemas Downlight.

El grado de iluminación de los puestos de trabajo vendrá dado por la normativa vigente, llegando a un grado de iluminación correcto en el plano de trabajo.

Telecomunicaciones.

Las obras de acondicionamiento del local contemplarán el diseño y ejecución de una red de voz y datos mediante cable estructurado categoría 6 y armarios de reparto.

Cada puesto de trabajo, así como la sala de reuniones, estará dotado al menos con tomas para teléfono y datos indistintamente a través de cuadros específicos compuestos por cinco tomas RJ45 para voz y datos y cinco tomas de corriente tipo Schuko.

La telefonía será de tecnología IP, debiendo proyectarse los elementos necesarios.

Se ejecutará el cableado de red wifi para todo el local.

Para la instalación del rack de comunicaciones el local deberá contar con un pequeño armario situado lo más próximo a la fachada posible contando con la canalización necesaria para la conexión de cable de fibra óptica de la compañía.

Fontanería, aparatos sanitarios y red de desagües

Se ejecutará la instalación de fontanería desde la acometida existente en el edificio hasta el local.

La instalación se realizará con tuberías de polietileno reticulado para las redes de agua fría y caliente, llaves de corte de esfera y llaves individuales de escuadra por aparato.

La producción de agua caliente se realizará mediante termo eléctrico con capacidad suficiente alojado en falso techo.

Cada aseo dispondrán de inodoro y lavabo. En el aseo adaptado se instalarán las ayudas técnicas necesarias para el cumplimiento de la normativa.

Los aparatos sanitarios serán en color blanco siendo el lavabo para encastrar en encimera de granito nacional y el inodoro será de tanque bajo con pulsador.

La grifería será cromada temporizada.

La red de desagües y la acometida a la red de saneamiento municipal se realizará con tubería de PVC de la serie B.

Instalaciones térmicas

El local deberá disponer de los medios adecuados destinados a atender la demanda de bienestar térmico a través de las instalaciones de climatización, con objeto de conseguir un uso racional de la energía que consumen, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos básicos que deben cumplirse en el edificio, y todo ello durante un periodo de vida económicamente razonable.

La instalación térmica se proyectará y ejecutará según DB HS 4 y el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios RITE, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

La climatización se realizará desde el techo con sistemas split, ubicando las unidades exteriores en un altillo ejecutado en el interior del local en la zona de la fachada principal, de forma que a la pequeña estructura ó bancada se le acceda por la parte delantera a través de celosías practicables, las cuales permitirán la correcta ventilación de éstas unidades.

No se colocará ningún tipo de instalación en fachadas quedando todo oculto dentro de la superficie del local.

Las maquinas serán sistema inverter, frio-calor.

Las rejillas instaladas en fachada así como el caudal de aire expulsado por las máquinas cumplirán con la normativa vigente y con lo establecido en el Plan General.

Ventilación

El local dispondrá de un sistema de ventilación forzado en todas las estancias a través de rejillas y bocas para extracción con control volumétrico de aire y conductos conectados a una caja extractora

insonorizada. El sistema contará con un programador diario de forma que se puedan programar las renovaciones necesarias de aire del local.

El sistema de ventilación de los aseos, será forzado mediante extractores de encendido automático conectados a la iluminación de cada aseo, las salidas de aire serán independientes de las salidas de aire del resto del local para evitar que en tiempos de reposo de la aspiración, por reflujo se pueda pasar aire de los aseos al local.

La ventilación del local cumplirá lo establecido en el D.B. HS-3 Salubridad del aire del CTE.

Las salidas de aire del local se harán a través de rejillas situadas en fachada nivel de la calle y la velocidad de expulsión cumplirá con la normativa vigente.

7. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Se estima un plazo de ejecución de DOS MESES contados a partir de la fecha de obtención de la preceptiva licencia de obra.

Se establece un plazo máximo de 15 días desde la notificación de la adjudicación de la compra venta para la presentación del proyecto de ejecución de las obras de acondicionamiento y solicitud de licencia de obra ante el Ayuntamiento de Pinto.

ARTICULO 8. GARANTIAS

Se establece un plazo de garantía de 3 años para todos y cada uno de los trabajos realizados.

Durante el plazo de garantía, el vendedor será responsable de los defectos que en la obra e instalaciones ejecutadas puedan advertirse.

Si la obra se arruina dentro del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción o defectos en la ejecución, o se hiciera imposible la utilización de la misma en condiciones de seguridad, el vendedor responderá por los daños y perjuicios ocasionados.

Si no se manifiesta ningún daño o perjuicio durante este tiempo, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del vendedor.

Para responder de los posibles daños materiales de la obra ejecutada que se pudieran producir en el periodo de garantía, el

vendedor contará con un seguro de daños materiales o seguro de caución durante el plazo establecido. El importe mínimo del capital asegurado será el 5% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

Del mismo modo, el vendedor podrá prestar la garantía mediante aval bancario o en metálico, en los términos establecido en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

En cualquier caso se aplicarán, además de estas prescripciones las que determinen la legislación y normativas de aplicación.

ARTICULO 10. FINALIZACION Y ENTREGA DE LA OBRAS

A la finalización de las obras y en un plazo no superior a una semana, se aportará por el vendedor la documentación de obra con los siguientes contenidos mínimos:

- Certificado final de obra
- Certificados, actas de inspecciones y boletines de las distintas instalaciones ejecutadas.
- Relación nominal de empresas e industriales intervinientes con CIF, dirección, teléfono y sus acreditaciones, homologaciones, certificados de calidad, etc.
- Relación de marcas y materiales empleados en obra aportando CIF, dirección y teléfono del fabricante y empresa suministradora.
- Ficha técnica de cada uno de los materiales donde se indiquen sus características y se acredite la posesión de certificado de calidad. En caso de carecer de sello de calidad deberá aportarse copia de los ensayos que acreditan las características señaladas en la ficha técnica.
- Protocolo para operaciones posteriores de mantenimiento.
- Documentos de garantía
- Acopio de materiales para pequeñas reparaciones

Pinto, a 18 de septiembre de 2014



Arquitecto Técnico Municipal
Fdo. Marta Fazanes Heredia