

## PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

### 1. OBJETO

Es objeto de este pliego de condiciones técnicas, fijar las que han de regir el concurso para la realización de obras de reforma, reparación y conservación de edificios municipales y centros educativos, así como los espacios libres de parcela de dichas edificaciones y todas aquellas que, en general, puedan considerarse como mejora, reparación o modificación de las existentes, y de las que expresamente se dé orden de ejecución.

Quedan incluidas en las obras de este pliego, la realización de nuevas instalaciones o la modernización de las existentes.

Quedan excluidas del objeto del presente contrato, las obras cuyo contenido exclusivo sea de pintura, cerrajería o electricidad.

Los edificios objeto del acuerdo marco son los que a continuación se detallan:

- Edificios Educativos:
  - 1º.- C.E.I.P. Francisco Carrillo.
  - 2º.- C.E.I.P. San Sebastián.
  - 3º.- C.E.I.P. Antonio Machado.
  - 4º.- C.E.I.P. León Felipe.
  - 5º.- C.E.I.P. Silvio Abad.
  - 6º.- C.E.I.P. N<sup>tra.</sup> S<sup>ra.</sup> de Valvanera.
  - 7º.- C.E.I.P. Infantas Elena y Cristina.
  - 8º.- C.E.I.P. Fuentesanta.
  - 9º.- C.E.I.P. Antonio Buero Vallejo.
  - 10º.- C.E.I.P. Quinto Centenario.
  - 11º.- C.E.I.P. Príncipe Felipe.
  - 12º.- C.E.I.P. Enrique Tierno Galván.
  - 13º.- C.E.I.P. Teresa de Calcuta.
  - 14º.- C.E.I.P. Miguel Delibes.
  - 15º.- C.E.E. Vicente Ferrer.
  - 16º.- Ludoteca "Edificio Baunatal"
  - 17º.- Escuela Municipal de Música y Danza.
  - 18º.- Escuela Infantil Las Cumbres.
  - 19º.- Escuela Infantil La Locomotora.
  - 20º.- Escuela Infantil Sanserito.
  - 21º.- Servicio de Educación de Atención Temprana.

- Edificios de uso Administrativo y varios:
  - 1º.- Casa Consistorial
  - 2º.- Caserón
  - 3º.- Delegación Municipal de Igualdad
  - 4º.- Centro Socio Cultural Claudio Rodríguez
  - 5º.- Centro Municipal de Servicios Rosa Luxemburgo
  - 6º.- Centro Gloria Fuertes
  - 7º.- Edificio Pablo Iglesias
  - 8º.- Escuela Municipal de Ajedrez
  - 9º.- Edificio de Servicios Económicos Plaza de la Iglesia
  - 10º.- Centro Joven Daniel Rodríguez
  - 11º.- Aula de la Naturaleza
  - 12º.- Edificio de Protección Ciudadana y Educación Vial
  - 13º.- Locales asociaciones C/Diego de León Nº 17 y 17 bis
  - 14º.- Centro Municipal de Empresas
  - 15º.- Centro de Formación
  - 16º.- C.I.R.M.A.
  - 17º.- Cementerio Municipal
  - 18º.- Biblioteca Municipal Plaza de la Iglesia
  - 19º.- Biblioteca Central
  - 20º.- Teatro Auditorio Adolfo Marsillach
  - 21º.- Centro de Barrio Los Arroyos
  - 22º.- Local Cultura Plaza de Logroño Nº 1
  - 23º.- Edificio de Servicios la Hoya
  - 24º.- Centro de Educación y Gestión Ambiental (C.E.G.A.)
  - 25º.- Centro Actúa
  - 26º.- Casetas de aseos y O.M.I.C. Recinto Ferial La Marina
  - 27º.- Edificio Corrales de Suelta de Reses
  - 28º.- Local Asociaciones Deportivas Castilla y León 49
  - 29º.- Aparcamiento Municipal C/Álvaro Muñoz
  - 30º.- Centro tecnológico y de equipamiento Municipal
  - 31º.- Centro Socio Cultural Club de Campo
  - 32º.- Antiguo Colegio Francisco Carrillo
  - 33º.- Edificio Huertos Urbanos Municipales

34º.- Locales en los bajos de Castilla la Mancha, Paseo Salamanca y Paseo  
Guadalajara 16

Si durante el transcurso del contrato, o sus prorrogas si las hubiera, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes incorporase algún nuevo edificio al presente listado, éste pasará a considerarse incluido en el contrato.

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO

Los trabajos objeto de este Pliego son los que se derivan de las Obras de remodelación, reforma, reparaciones corrientes y conservación, en los términos recogidos en el artículo 122.1 apartados b y c del RDL 3/2011, 14 de Noviembre Texto Refundido de Contratos Sector Público en aquellos edificios dependientes del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Centros Educativos. Enumerados en el presente Pliego conforme al siguiente detalle:

- Obras de **Reforma** de locales ubicados en inmuebles objeto del presente contrato, entendiéndose como tales: las obras de ampliación, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de edificios en uso. Así como las que tengan como fin el adecuar los locales a nuevos usos, y las obras tendentes a la legalización, adecuación a normativas, y puesta en funcionamiento de las instalaciones generales de los edificios.

También se incluyen las obras de demolición necesarias para llevar a cabo las obras descritas anteriormente.

- **Reparaciones** necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales, que afecten a acabados interiores, fachadas o cubiertas, y no afecten a elementos estructurales y puedan provocar daños propios o a terceros.

Se incluyen las reparaciones de carácter sustitutorio para subsanar los defectos que puedan producirse durante la garantía decenal o por vicios ocultos no atendidos por el Contratista que ejecutó las obras, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ejercite cuantas acciones estime oportunas para resarcirse de los propios daños y de los perjuicios derivados de defectos no subsanados.

- Obras de **Conservación** del menoscabo que se produzca en el tiempo por el natural uso de los edificios y locales objeto del presente contrato.

Sólo podrá prescindirse del estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras, tal y como se indica en el apartado 2, del artículo 123 del RDL 3/2011 14 de Noviembre Texto Refundido Ley de Contratos Sector Público.

Sólo se incluirán dentro del presente pliego, obras por un importe inferior a 200.000 € (IVA excluido).

## 3. VALORACION DE LOS TRABAJOS

Para la valoración de los trabajos realizados, en todo caso, el precio se determinará por la aplicación a las unidades realmente ejecutadas de los precios contenidos en la Base de Precio Centro de la Construcción, editada por el Gabinete Técnico de Publicaciones del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Guadalajara (versión del año 2015), afectada con la baja que haya ofertado el licitador adjudicatario.

Estas partidas se entiende que son de ejecución material, que se verán incrementadas por el porcentaje de Costes Indirectos del 2%, debiéndose incrementar a su vez con las cifras resultantes de aplicar los siguientes porcentajes: 13 % de gastos generales, 6% de beneficio industrial y el I.V.A. en vigor en ese momento.

En el caso de partidas pequeñas o difícilmente valorables como partida de obra, será el director del contrato quien determine si se valoran por administración o se incrementa el valor del precio unitario de la partida.

Para la valoración de los trabajos que se realicen por horas, se tomara igualmente como referencia los precios de mano de obra de la base de precios sobre la que se realiza la oferta. Para partidas que no se puedan adaptar a las existentes en la base de precios, la empresa adjudicataria presentará un precio contradictorio de dicha partida, quedando a criterio del director del servicio la aprobación del mismo, y de no ser aprobado a determinar el precio de dicha partida.

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad contemplada en la base de precios, se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de las unidades.

#### **4. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

La Dirección Técnica del Contrato, elaborará una memoria de las Obras que se soliciten, entregándosela al adjudicatario con el fin de que proceda a su estudio y Valoración.

El Adjudicatario, elaborará planos de estado actual y de estado reformado de todas las obras solicitadas a partir de la memoria elaborada por la Dirección Técnica del Contrato. Basándose en esta documentación gráfica elaborará las mediciones y presupuestos detallados, tomando como referencia los precios incluidos en el Cuadro de Precios del presente pliego; también presentará un plan de obra detallado donde se indiquen actividades a realizar y tiempos de ejecución; todo ello en el plazo de 10 días.

Una vez estudiada esta documentación, La Dirección Técnica del Contrato dará la Orden de Ejecución, que incluirá la aceptación del presupuesto, la fecha de inicio y el plazo de ejecución de las obras.

El Adjudicatario será responsable directo de los perjuicios de tipo civil, penal o económico que se pudieran producir tanto al Ayuntamiento como a terceros, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones establecidas en materia de señalización, protección y ejecución de los trabajos objeto del presente Pliego.

#### **5. PERSONAL**

El adjudicatario contara con una plantilla de personal técnico titulado de carácter fijo, suficiente para ejecutar las obras objeto del contrato.

A tales efectos se considera que la plantilla mínima que debe estar disponible y adscrita al contrato es la siguiente:

- 1 Arquitecto, en caso que se solicite.
- 1 Jefe de Obra (Arquitecto Técnico o Aparejador o equivalente).

## **6. CALIDAD Y GARANTIA**

Todos los trabajos se ejecutarán esmeradamente, con arreglo a las buenas practicas de la construcción y cumpliendo estrictamente las instrucciones recibidas de la Dirección Técnica del Contrato, no pudiendo, por tanto, servir de pretexto la baja ofertada, para variar esa esmerada ejecución, ni la calidad de las obras ejecutadas en cuanto a sus materiales y mano de obra.

La calidad de los materiales a emplear en la obra y las muestras que presente el Adjudicatario, serán examinadas por la Dirección Técnica del Contrato antes de ser empleadas. Este examen previo no supone recepción de los mismos y por consiguiente, la responsabilidad del Adjudicatario en el cumplimiento de estas condiciones, no cesa mientras no sean recibidas las obras en que se hayan empleado.

Si a juicio de la Dirección Técnica del Contrato, hubiese alguna parte de obra mal ejecutada, el Adjudicatario tendrá la obligación de demolerla y volverla a realizar cuantas veces fuera necesario, no otorgando estos trabajos, derecho a percibir indemnización de ningún género.

Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el Adjudicatario será responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse.

Las obras aceptadas inicialmente podrán ser objeto de demolición y nueva ejecución a cargo del Adjudicatario, si dentro del plazo de garantía fijado en el pliego de cláusulas administrativas, contado a partir de la fecha en que fueron terminadas, manifestasen síntomas de ejecución deficiente.

Cuando la importancia de los trabajos lo requiera, la liquidación de las actuaciones en las distintas especialidades deberá ir acompañada de los planos, manuales y documentos reglamentarios, conforme a la normativa en vigor.

## **7. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO**

El Contratista nombrará un Representante permanente ante el Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes con autorización suficiente para recibir y ejecutar las comunicaciones y órdenes que se le envíen, estando enterado de todos los trabajos que se lleven a cabo e informando en cualquier momento sobre la marcha de los mismos. En ningún caso será motivo de excusa para el Contratista la ausencia de Representante.

El Contratista mantendrá permanentemente a disposición del Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, un técnico que formará parte de la plantilla de personal del contratista y esté en posesión de titulación de Arquitecto Técnico o equivalente.

El Ayuntamiento podrá dictar, en función de las inspecciones realizadas a las obras, ordenes concretas que serán comunicadas por escrito al Adjudicatario, transmitiéndolas mediante correo electrónico o fax telefónico y el correspondiente recibí inmediato, será para el adjudicatario, de obligado cumplimiento.

En todo caso, el Contratista será único responsable de los trabajos ante el Ayuntamiento, ante el personal empleado en las obras y ante terceros.

Los trabajos objeto de este contrato estarán sometidos de modo permanente a la inspección, control y vigilancia del Ayuntamiento, a través de La Dirección Técnica del Contrato, con la misión de vigilar y hacer cumplir las condiciones técnicas y el resto de cláusulas del contrato que se formalice.

## **8. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS**

El plazo de ejecución de las obras objeto de los correspondientes contratos derivados, será el establecido por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación de cada contrato derivado.

Se establecerá en función de la naturaleza del trabajo, éste quedará reflejado dentro de la Orden de Ejecución, no pudiéndose variar sin causa justificada y aprobada por el Ayuntamiento.

## **9. CERTIFICACIONES DE OBRA**

A criterio de la dirección del contrato, se certificarán el último día de cada mes las actuaciones ejecutadas durante el mes vencido o bien se certificarán obras completas terminadas y aprobadas, aplicando en cualquier caso el cuadro de precios del contrato afectado de la baja ofertada por el Adjudicatario. Cada certificación irá acompañada de una relación valorada de cada uno de los conceptos incluidos en la misma.

Si por razones ajenas al Ayuntamiento, el Adjudicatario hubiera incurrido en faltas de cualquier tipo y le hubiesen sido impuestas sanciones, el importe de las mismas deberá ser descontado de la facturación del mes siguiente al de la fecha de imposición de las sanciones.

## **10. SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO**

El Adjudicatario dispondrá del número suficiente de vallas de modelo normalizado para que pueda quedar perfectamente delimitado el recinto destinado a la realización de las obras, contando igualmente con el número preciso de balizas luminosas y otras señales reglamentarias, en orden a la seguridad ciudadana y viaria de los transeúntes.

Todos los elementos de señalización se encontraran en cualquier momento en perfecto estado de conservación y visibilidad, efectuando la Adjudicataria las reparaciones necesarias para este fin.

Cualquier negligencia o incumplimiento de estas normas supondrá la sanción por parte de los servicios competentes con independencia de las responsabilidades a que hubiera lugar y alcanzasen al Adjudicatario, si alguna de estas negligencias ocasionara accidente. En todo caso, en cada obra que así se decida, se colocaran carteles significativos normalizados.

A estos efectos, el Adjudicatario contará también con todos los medios auxiliares, tales como pasarelas, andamios y protectores, redes, vallas etc., todo ello en perfecto estado y adecuados a la protección que han de prestar para garantizar plenamente la seguridad de peatones y vehículos que circulen por la proximidad de las obras.

Cualquier daño que pueda producirse por deficiencia en dichos medios de protección, Será de entera y directa responsabilidad del Adjudicatario.

## **11. VIGILANCIA**

El contratista es responsable de la vigilancia y custodia de las obras desde el inicio hasta la terminación de las mismas.

## **12. PREVENCION DE RIESGOS LABORALES**

En relación a la prevención de riesgos laborales, se estará a lo dispuesto en la Ley 31/95, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales, el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por R.D. 39/1997, el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que

se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, y a las normas que en orden a la seguridad pudieran establecerse con posterioridad.

De conformidad con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, y el 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, en el momento de la redacción de los proyectos, se elaborarán los correspondientes Estudios de Seguridad y Salud, que se considerarán parte integrante de aquellos.

El contratista, en aplicación del estudio referido, elaborará un Plan de Seguridad y Salud en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

Antes del inicio de la ejecución de la obra, el Plan de Seguridad y Salud deberá ser informado por el coordinador en materia de seguridad y salud y se aprobará por el órgano de contratación.

Cuando no sea necesaria la designación de coordinador, las funciones que se le atribuyen en la normativa específica, serán asumidas por la dirección facultativa.

Sin perjuicio del contenido de los planes de seguridad y salud que para cada obra se desarrollen, el contratista vendrá obligado a aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la referida Ley 31/1995 y a cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el plan de seguridad y salud.

Asimismo, la contrata deberá tener a todo su personal debidamente asegurado de acuerdo con las disposiciones legales, vigentes al efecto, en el momento de la ejecución de las obras, resultando totalmente responsable del incumplimiento de dicho precepto.

En las obras que carezcan de proyecto técnico, la organización preventiva de las empresas actuantes deberá ajustarse a lo reglamentado en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Como consecuencia de ello la empresa contratista presentará, a la autoridad laboral una evaluación de riesgos ajustada a las características de la obra y firmada por el técnico de su servicio de prevención y establecerá con sus empresas subcontratadas la coordinación de actividades que se indica en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

La evaluación inicial será actualizada cuando cambien las condiciones de trabajo, para lo cual el contratista realizará controles periódicos de las condiciones de trabajo.

Con objeto de realizar un seguimiento de la Seguridad y Salud en fase de Ejecución de las obras, el Adjudicatario asignará un Coordinador de Seguridad y Salud en Fase de ejecución de todos los trabajos realizados, la validación y conformidad del Técnico competente será realizada por la Dirección Técnica del Contrato y será previa al inicio de los trabajos. Los gastos derivados de esta contratación estarán a cargo del Adjudicatario de las obras.

El Adjudicatario está obligado a proporcionar a su costa todos los elementos de seguridad y salud necesarios para la correcta realización de los trabajos.

### **13. RESPONSABILIDAD CIVIL**

El Adjudicatario cubrirá sus responsabilidades a que hubiera lugar si se produjeran daños a terceros y al propio Ayuntamiento con una póliza de responsabilidad civil, con importe mínimo de ochocientos mil euros (500.000 euros). El Adjudicatario aportará duplicado de la citada póliza al Servicio de Contratación del Ayuntamiento previamente a la formalización del contrato y justificantes de las renovaciones anuales durante la vigencia del mismo.

## 14. CONTROL DE CALIDAD

Los trabajos realizados estarán sujetos a control de calidad siguiendo para ello las directrices que a tal efecto establezca la Dirección Técnica del Contrato. Los gastos relativos a dicho control serán por cuenta del Adjudicatario, hasta un importe del 1 % del precio de la obra, o el que en su caso determine el licitador en su oferta, con un límite máximo del 3%.

## 15. GESTIÓN DE RESIDUOS

Todo el tratamiento de residuos procedente de las demoliciones y de las obras que se realicen, se llevará a cabo ajustándose a lo establecido en el Plan de Gestión integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2002-2011). Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

San Sebastián de los Reyes, 10 de febrero de 2015

Jefe de Sección de Mantenimiento  
de Edificios Municipales



Fdo. Víctor Bribián Insuga

Jefe Técnico de Control Obras y Proyectos



Fdo. Jesús Vela Teruel