



Pamplona
Centro Histórico s.a.
Iruña Biziberritzen

C/ Descalzos 47-53 - 31001 – Pamplona
Tfno: 948 203 474 - Fax: 948 203 475
e-mail: pch@pch.es

P.I.G. - 7
PROPUESTA DE ACTUACION CONJUNTA PA - 11
DESCALZOS 55-57-57bis-59-61 DE PAMPLONA

**REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y DIRECCION DE LAS OBRAS DEL DERRIBO Y
DE LA EJECUCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DESCALZOS 55-57-57bis-59-61**

PAMPLONA

CONTRATO DE SERVICIOS
PROCEDIMIENTO ABIERTO INFERIOR AL UMBRAL COMUNITARIO

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN
DE LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DEL DERRIBO
Y
DE LA EJECUCIÓN DE NUEVO EDIFICIO EN C/ DESCALZOS 55, 57-57bis, 59 y 61
PAMPLONA**

1.- OBJETO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

El objeto del presente pliego es definir las condiciones técnicas que regirán la adjudicación del contrato de asistencia para la: **“REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE DERRIBO Y EJECUCIÓN DE NUEVO EDIFICIO EN C/ DESCALZOS 55, 57-57 bis, 59, 61 DE PAMPLONA, Y EN SU CASO, DIRECCIÓN DE LAS OBRAS”**

Tiene la finalidad de describir los trabajos y enumerar las materias que han de ser objeto de estudio, definir las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para el cumplimiento del contrato, y concretar la redacción y presentación de los documentos que el adjudicatario deberá elaborar para su aceptación por la Administración contratante.

Asimismo, establece las relaciones y competencias entre los adjudicatarios del contrato y Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen, S.A. (en adelante PCH-IB).

Al igual que el Pliego de cláusulas administrativas, el presente pliego tiene carácter contractual, y la presentación de la oferta por el licitador supone la aceptación íntegra de sus cláusulas.

2.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato consiste en la REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE DERRIBO, DE EJECUCION, y en su caso la DIRECCION de las obras que permitan demoler los edificios de Descalzos nº 55, 57-57bis, 59 y 61, y construir un nuevo edificio en su lugar.

3.- ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

El ámbito de actuación está constituido por cuatro parcelas con edificación existente en cada una de ellas. Corresponden con los números 55, 57-57bis, 59 y 61 de la C/ Descalzos, situados en la manzana nº155.

Entre las determinaciones urbanísticas, destacamos la siguiente:

PEPRI DEL CASCO ANTIGUO aprobado definitivamente y publicado en el BON nº109 del 07/09/2001 y posteriores modificaciones, particularmente la nº8. Modificación puntual PEPRI Casco Antiguo relativa a las Z.I.P. Y P.I.G. del BON nº154 del 12/12/2007.

Se adjuntan fichas de normativa urbanística particular del PEPRI como anexo complementario.

En cuanto al desarrollo del PEPRI, las previsiones son:

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: Z.I.P. 7 desarrollada mediante el P.I.G. 7

Se adjunta documentación del P.I.G. 7 referida a las 4 parcelas como anexo complementario.

Las cuatro parcelas conforman la propuesta conjunta de actuación PA-11, que prevé la renovación de la edificación, consistente en la demolición de los edificios existentes y la construcción de un nuevo edificio de viviendas en plantas superiores y un local en planta baja, de forma que la agrupación de parcelas favorezca el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, y una mejora de las tipologías de vivienda.

Se adjunta documentación de la propuesta orientativa del P.I.G. 7, en la que las 22 viviendas existentes en los 4 edificios, se sustituyen por 16 viviendas en un único edificio.

A continuación, se describen las parcelas y sus edificaciones:

POLÍGONO 1 PARCELA 1187 (DESCALZOS 55):

Las dimensiones aproximadas son:

Superficie de la parcela 87,02 m²
Superficie construida total 285,70 m²
Fondo edificación 23,95 m.
Frente edificación en C/ Descalzos 3,59 m.

VOLUMEN: El edificio existente tiene una forma en planta relativamente rectangular, con 5 alturas (planta baja + 4).

PROGRAMA FUNCIONAL: Su uso es residencial privado, con una vivienda por planta, a las que se accede por una escalera de 3 tramos con hueco central iluminado. El edificio no tiene ascensor. La planta baja está ocupada por el local y el portal de acceso.

La distribución se define aproximadamente en la documentación gráfica aportada.

FACHADAS: Tiene dos fachadas exteriores: una a la calle Descalzos, y otra trasera al patio de parcela. A partir de la planta primera tiene un pequeño patio interior que permite iluminación y ventilación a los cuartos húmedos y alcobas de las viviendas.

CUBIERTA: La cubierta se compone de dos cuerpos a dos aguas en sentido longitudinal, de forma que vierten a las dos fachadas principal y trasera y a dos fachadas del patio interior.

En catastro constan las siguientes unidades urbanas:

| <u>Unidad urbana</u> | <u>Planta</u> | <u>Destino</u> | <u>Superficie (m²)</u> |
|----------------------|---------------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | Bajo | Sociedad | 72,60 |
| 2 | 1º | Vivienda | 72,10 |
| 3 | 2º | Vivienda | 70,50 |
| 4 | 3º | Vivienda | 70,50 |

Todos los inmuebles se encuentran sin uso en este momento.

POLÍGONO 1 PARCELA 1188 (DESCALZOS 57-57 BIS):

Las dimensiones aproximadas son:

Superficie de la parcela 106,40 m²
Superficie construida total 359,00 m²
Fondo edificación 23,85 m.
Frente edificación en C/ Descalzos 3,76 m.

VOLUMEN: La edificación existente tiene una forma en planta relativamente rectangular, y está compuesta por dos edificios: uno exterior y otro interior. El exterior o edificio principal tiene 6 alturas (baja+entreplanta+4), y el interior 3 alturas (baja+2).

PROGRAMA FUNCIONAL: Ambos edificios tienen un uso residencial privado, teniendo cada uno escalera propia, que en ambos casos es de dos tramos sin hueco central. No tienen ascensor. Los dos edificios son colindantes entre sí, a través de la caja de escalera del edificio interior, un pequeño patio interior y una columna de baños. La planta baja de los dos edificios está ocupada por un único local y el portal que da acceso a los dos edificios.

La distribución se define aproximadamente en la documentación gráfica aportada.

FACHADAS: El edificio principal tiene dos fachadas exteriores: una a la calle Descalzos, y otra trasera al patio de parcela a partir de la planta 2ª. A esta fachada trasera se adosan un cuerpo de baños y un balcón por cada planta. En el encuentro entre los dos edificios y a partir de planta primera, existe un pequeño patio interior que permite iluminación y ventilación tanto a las viviendas del edificio exterior como del interior. En cuanto al edificio interior, además de la fachada a este patio, tiene otra al patio trasero de parcela, en la que vuela un balcón en planta 2ª.

CUBIERTA: La cubierta del edificio exterior es a dos aguas, en sentido longitudinal. La del edificio interior es a tres aguas, vertiendo hacia el patio interior, y con una 4ª agua que resuelve el encuentro entre el edificio principal y el baño del edificio interior.

En catastro constan las siguientes unidades urbanas:

| Unidad urbana | Planta | Destino | Superficie (m ²) |
|---------------|--------------|----------|------------------------------|
| 1 | Entresuelo D | Vivienda | 27,00 |
| 2 | Entresuelo I | Vivienda | 14,00 |
| 3 | 1º int. | Vivienda | 31,00 |
| 4 | 1º | Vivienda | 43,00 |
| 5 | 2º int. | Vivienda | 25,00 |
| 6 | 2º | Vivienda | 47,00 |
| 7 | 3º | Vivienda | 45,00 |
| 8 | 4º | Vivienda | 52,00 |
| 9 | Bajo | Trastero | 75,00 |

Todos los inmuebles se encuentran sin uso en este momento.

POLÍGONO 1 PARCELA 1189 (DESCALZOS 59):

Las dimensiones aproximadas son:

Superficie de la parcela 53,90 m²
Superficie construida total 268,40 m²
Fondo edificación 18,84 m.
Frente edificación en C/ Descalzos 3,56 m.

VOLUMEN: El edificio existente tiene una forma en planta relativamente rectangular, con 5 alturas (planta baja + 4).

PROGRAMA FUNCIONAL: Su uso es residencial privado, con una vivienda por planta, a las que se accede por una escalera de 3 tramos con hueco central iluminado. Las viviendas del 1º piso al 3º son en alforja, de modo que su superficie queda dividida por la escalera general en dos zonas. La vivienda del 4º piso incorpora parte del volumen de la caja de escalera para permitir la continuidad. El edificio no tiene ascensor. La planta baja está ocupada por el portal de acceso y dos locales contiguos: al exterior se accede desde la calle Descalzos y al interior desde el portal.

La distribución se define aproximadamente en la documentación gráfica aportada.

FACHADAS: Tiene dos fachadas exteriores: una a la calle Descalzos, y otra trasera al patio de parcela.

CUBIERTA: La cubierta se compone de dos aguas en sentido longitudinal, de forma que vierten a las dos fachadas principal y trasera.

En catastro constan las siguientes unidades urbanas:

| Unidad urbana | Planta | Destino | Superficie (m ²) |
|---------------|--------|----------|------------------------------|
| 1 | Bajo | Oficinas | 35,80 |
| 2 | Bajo | Oficinas | 14,10 |
| 3 | 1º | Vivienda | 53,90 |
| 4 | 2º | Vivienda | 53,90 |
| 5 | 3º | Vivienda | 53,90 |
| 6 | 4º | Vivienda | 56,80 |

Todos los inmuebles se encuentran sin uso en este momento.

POLÍGONO 1 PARCELA 1190 (DESCALZOS 61):

Las dimensiones aproximadas son:

Superficie de la parcela 174,68 m²
Superficie construida total 560,10 m²
Fondo edificación principal 14,35 m.
Frente edificación en C/ Descalzos 6,18 m.

VOLUMEN: El edificio principal tiene una forma en planta relativamente rectangular, con 6 alturas (planta baja + 5). La fachada principal tiene PB+4, configurando la 5ª planta un tramo de fachada retranqueada, produciendo un desnivel en el faldón de la cubierta. La fachada a patio presenta 5 alturas: desde la planta 1ª a la 5ª, en las que se configuran balcones corridos en toda su longitud, salvo en la planta 3ª en la que la vivienda ha incorporado al interior de la vivienda este espacio del antiguo balcón.

PROGRAMA FUNCIONAL: Su uso es residencial privado, con una vivienda por planta en el 1º, 2º y 5º piso, y dos en el 3º y 4º. A las viviendas se accede por una

escalera de 3 tramos con un mínimo hueco central. El edificio no tiene ascensor. La planta baja está ocupada por portal de acceso y el local, que ocupa toda la parcela en planta baja, y tiene una construcción en planta primera en el fondo de la parcela, a la que se accede desde el propio local en planta baja.

La distribución se define aproximadamente en la documentación gráfica aportada.

FACHADAS: Tiene dos fachadas exteriores: una a la calle Descalzos, y otra trasera al patio de parcela. A partir de la planta segunda tiene un pequeño patio interior que permite iluminación y ventilación a los cuartos húmedos y algún dormitorio de las viviendas.

CUBIERTA: La cubierta se compone de dos cuerpos a dos aguas en sentido longitudinal, de forma que vierten a las dos fachadas principal y trasera y a dos fachadas del patio interior. En cuanto al local, tanto la construcción que ocupa en planta baja el fondo de parcela como la construcción en planta primera, tiene cubierta plana.

En catastro constan las siguientes unidades urbanas:

| <u>Unidad urbana</u> | <u>Planta</u> | <u>Destino</u> | <u>Superficie (m²)</u> |
|----------------------|---------------|------------------|-----------------------------------|
| 1 | Bajo | Local industrial | 161,20 |
| 2 | 1º | Local industrial | 36,50 |
| 3 | 1º | Vivienda | 77,70 |
| 4 | 2º | Vivienda | 76,95 |
| 5 | 3ºI | Vivienda | 41,00 |
| 6 | 3ºD | Vivienda | 30,75 |
| 7 | 4ºD | Vivienda | 31,45 |
| 8 | 4ºI | Vivienda | 41,00 |
| 9 | 5º | Vivienda | 63,25 |

Todos los inmuebles se encuentran sin uso en este momento, salvo las viviendas del 3ºD, 4ºI y 5º que se encuentran en uso.

SISTEMA CONSTRUCTIVO: Se describe a continuación la tipología constructiva de los edificios de forma general y en base a experiencias similares, ya que la mayor parte de los materiales se encuentran ocultos por revestimientos. El sistema constructivo de este tipo de edificios es el siguiente:

SISTEMA ESTRUCTURAL:

Cimentación corrida de mampostería o sillería de piedra, en general como simple prolongación del propio muro de carga, si bien pueden aparecer tramos con recrecido que conformen realmente una zapata, tanto en fachadas principales como en medianiles.

Estructura vertical de muros de carga, en general de ladrillo macizo tanto en fachadas como medianiles, si bien pueden aparecer tramos discontinuos de forma ocasional, tanto de piedra como de calicanto. Puntualmente pueden aparecer pilares de madera que en tramos inferiores pueden ser de ladrillo macizo, o excepcionalmente de piedra. En general los medianiles suelen ser estructura compartida de los dos edificios colindantes. Suelen tener pilastras a uno o ambos lados. Es habitual que los muros reduzcan su anchura en función de su altura, pudiendo incluso aparecer tramos más recientes de ladrillo hueco en plantas superiores, o muros de distintos espesores en la misma planta, debido a que es habitual que este tipo de edificios se haya ido construyendo por fases a lo largo del tiempo. Los muros de patio pueden tener entramados de madera entre los paños de ladrillo macizo, si bien no es lo habitual.

Estructura horizontal con forjados de vigas y solivos de madera con bovedilla de revoltón, y en algunas zonas sin bovedillas. Durmientes y dinteles de madera, en general embutidos en los muros de carga, pudiendo aparecer dinteles de ladrillo macizo.

La dirección de las vigas en general es paralela a las fachadas principales, salvo en huecos de patios o escalera, en los que aparecen vigas o brochales perpendiculares. Por lo tanto, la dirección de los forjados es longitudinal al edificio, aunque pueden aparecer crujiás de dirección transversal.

Las vigas y solivos son en general de madera, aunque pueden existir refuerzos puntuales de acero laminado, asociados en general a antiguos deterioros de la estructura de madera por filtraciones de agua. La luz de las mismas suele tener todo el ancho del edificio.

Particularmente, en el edificio de Descalzos 61, la estructura de la edificación del fondo de la parcela, presumiblemente está ejecutada con vigas, pilares y puede que losas de hormigón armado.

Escaleras de bóveda tabicada o de zancas de madera.

Cubierta de vigas y solivos de madera, con o sin revoltón según zonas.

ESTABILIDAD GENERAL DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES: El entramado estructural es relativamente flexible al tratarse de unos muros de carga que suelen presentar desplomes, asentamientos diferenciales, agotamientos puntuales, pilastras con tramos eliminados, etc... y unas vigas y solivos de madera con secciones insuficientes, deformaciones excesivas, pudrimientos puntuales, fracturas, etc... y con uniones articuladas, salvo los empotramientos en los muros que suelen permitir cierto giro de las vigas. Este conjunto de circunstancias, unido a la larga vida del edificio, suele provocar movimientos y deformaciones excesivas que a su vez introducen nuevas tensiones en los elementos. En cuanto al conjunto de los edificios, estas excesivas deformaciones a lo largo del tiempo suelen producir ciertos apoyos de los edificios en sus colindantes, de tal forma que es necesario el acodamiento provisional en la fase de derribo y la previsión de esfuerzos horizontales sobre el nuevo edificio terminado una vez eliminado dicho acodamiento.

Cerramientos y revestimientos: Las fachadas suelen estar compuestas por el muro de carga, un enlucido o alicatado interior y un enfoscado exterior. Puntualmente pueden haber trasdosados en el caso de las viviendas reformadas. Mayormente las viviendas y locales suelen tener falsos techos, habiendo frecuentemente dobles falsos techos cuando conservan el cielorraso original. En cuanto a los pavimentos, dada la larga vida del edificio, es usual que aparezcan varios pavimentos superpuestos: tablas, tarimas, cerámicas, etc... especialmente en el caso de cuartos húmedos, en los que además ocasionalmente puede aparecer una solera de hormigón con o sin armadura. En cuanto a las cubiertas, salvo en el caso de Descalzos 61, son de teja árabe, además del revoltón o tabla de madera, puede disponer de aislamiento térmico o lámina impermeable, aparecer placas bajo teja o incluso capas de hormigón armado o sin armar. Los lucernarios suelen estar cubiertos con placas de policarbonato, excepcionalmente de poliéster o de vidrio. En las cubiertas planas de Descalzos 61, es posible que el cerramiento sobre la estructura esté constituido por lámina o lámina/s impermeables, sobre capa de mortero de pendiente. En cuanto a la cubierta del edificio principal de Descalzos 61, como cobertura final tiene una placa ondulada de fibrocemento.

Otros elementos de fibrocemento: Además de la cubierta de Descalzos 61, es previsible que aparezcan más elementos de fibrocemento. Particularmente es muy probable que haya tramos de tuberías de dicho material, sean bajantes, colectores, o tuberías de ventilación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

Los edificios de las 4 parcelas tienen distinto estado de conservación:

DESCALZOS 61:

Uso: Actualmente están en uso únicamente dos viviendas. Otras dos viviendas han estado en uso recientemente. El resto, incluido el local, están sin uso.

Estanqueidad: Actualmente existen filtraciones de agua numerosas en el local, concretamente por fallos de impermeabilización en la cubierta plana del fondo de parcela y sus lucernarios. También hubo filtraciones antiguas recurrentes en el edificio, especialmente en cuartos húmedos, causando desprendimientos de falsos techos en dos de las viviendas y numerosos mohos en la bajera. Todas ellas han causado degradación de los acabados en las zonas afectadas, y posiblemente pudriciones parciales de la estructura de madera oculta. La cubierta del edificio es de fibrocemento, no teniendo a día de hoy constancia de filtraciones.

Estabilidad estructural: La estructura del edificio está parcialmente oculta. Las zonas vistas se encuentran en relativo buen estado si bien las secciones de madera son insuficientes para las exigencias de hoy en día, por lo que, en general los elementos tienen deformaciones excesivas. La estabilidad no obstante parece comprometida únicamente en el apoyo de varios solivos de la bajera que tienen un avance de pudrición de la madera. Se encuentran apuntalados. Es esperable la pudrición parcial de elementos ocultos por falsos techos. Las filtraciones actuales en el local no parecen afectar de momento a la estructura, ya que es de hormigón armado y no se observan fisuraciones por oxidación de las armaduras.

DESCALZOS 59:

Uso: Edificio sin uso. Por antiguos problemas de ocupación, varias puertas de viviendas están tapiadas, por lo que no se puede acceder. Al portal tampoco se puede acceder por motivos de seguridad estructural. Parcialmente accesible desde un paso abierto en la 4ª planta del nº61.

Estanqueidad: En este momento está anulado el abastecimiento de agua, pero hay filtraciones de agua de lluvia en varias zonas.

Estabilidad estructural: El edificio está en mal estado, tanto a nivel de salubridad por presencia de enseres y palomas como por colapsos estructurales: está parcialmente derrumbada la parte central de la escalera general en la planta inferior, y, hasta donde se puede apreciar, existen varios solivos con fallo en el apoyo tras la fachada al patio en la planta tercera. Probablemente haya algún colapso estructural puntual más.

DESCALZOS 57-57 bis:

Uso: Edificio sin uso. Accesible sólo parcialmente por derrumbes e insalubridad.

Estanqueidad: En este momento está anulado el abastecimiento de agua, pero hay filtraciones de agua de lluvia en varias zonas.

Estabilidad estructural: El edificio está en mal estado, tanto a nivel de salubridad por presencia de enseres y palomas como por colapsos estructurales: está parcialmente derrumbado el edificio interior de dos plantas, y en la zona aledaña de baños del edificio principal, las plantas inferiores.

DESCALZOS 55:

Uso: Edificio sin uso.

Estanqueidad: En este momento está anulado el abastecimiento de agua, pero recientemente han habido filtraciones en la cubierta por obturación de un canalón.

Estabilidad estructural: El edificio está en relativo buen estado estructural, si bien parcialmente está oculto por falsos techos. La zona de cubierta afectada por las filtraciones se encuentra apuntalada por precaución, pero aparentemente no presenta problemas de estabilidad.

4.- DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO OBJETO DE CONTRATACIÓN

4.1- CONSIDERACIONES GENERALES:

El objeto del contrato consiste en la REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE DERRIBO, DE EJECUCIÓN, y en su caso la DIRECCIÓN de las obras que permitan demoler los edificios de Descalzos nº 55, 57-57bis, 59 y 61, y construir un nuevo edificio de viviendas que responda adecuadamente a los condicionantes urbanísticos y del emplazamiento, compatibilizando su integración en el entorno con una concepción contemporánea tanto del edificio como de las tipologías de vivienda, fomentando la calidad espacial y urbana, y bajo el principio de racionalidad que garantice la coherencia constructiva y la facilidad de uso y mantenimiento del edificio.

El nuevo edificio de viviendas tendrá un programa de un local en planta baja y viviendas en las plantas superiores, evitando en la medida de lo posible la tipología de viviendas de un dormitorio, dando prioridad a las de dos y posibilitando la existencia de alguna vivienda de tres dormitorios.

4.2- CONTENIDO DEL CONTRATO:

Todo lo definido en este punto se entiende incluido en el objeto del contrato y por lo tanto su coste estará incluido en la oferta que se presente.

Los Proyectos y documentación de seguimiento de la obra contendrán toda la documentación legalmente exigible por la normativa aplicable.

Destacamos el CTE Parte I ANEJO I Contenido del proyecto y ANEJO II Documentación del seguimiento de la obra.

También deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento para la Administración y comprenderá como mínimo los contenidos definidos en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

Igualmente es de aplicación la Ley de Ordenación de Edificación.

4.2.1- REDACCIÓN DEL PROYECTO

Los proyectos deben contener la documentación necesaria y completa como para definir suficiente y adecuadamente las obras previstas. Dicha documentación debe permitir la obtención de los informes favorables necesarios para la concesión, tanto de la licencia de obras como de las autorizaciones administrativas y de las empresas suministradoras que sean exigibles.

El proyecto deberá incluir lo dispuesto en el CTE Parte I ANEJO I Contenido del proyecto, y en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, Artículo 163. Contenido de los proyectos de obras.

Además de lo anterior, la licitación incluye los siguientes proyectos parciales o trabajos:

- Levantamiento de planos de estado actual de los edificios existentes.
- Redacción de anteproyecto para la tramitación del informe urbanístico.
- Realización de fichas de promoción.
- Proyecto de derribo de los edificios existentes y acodalamiento provisional de los edificios colindantes.
- Estudio de gestión de residuos de Construcción y Demolición.
- Proyectos de Instalaciones: Fontanería, saneamiento y ventilación, Instalación eléctrica en baja tensión, Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria, Infraestructura común de telecomunicaciones, e Instalación de protección contra incendios.
- Proyecto técnico de hogar digital.
- Passivhaus: Asistencia en fase de proyecto para la adecuación del mismo a la obtención de la certificación Passivhaus, incluyendo la coordinación e integración en el proyecto de ejecución, los cálculos necesarios, detalles constructivos, prescripciones de materiales y soluciones constructivas, plan de control, y cuanta documentación sea exigible para la obtención de la certificación passivhaus del proyecto.
- Arqueología: Redacción de proyecto de intervención arqueológica e informes, gestión y obtención de las autorizaciones previas.
- Información geotécnica

Dicha documentación forma parte del contenido de la licitación, por lo que tanto su coordinación como su coste formará parte de la oferta del equipo adjudicatario.

4.2.2- EJECUCIÓN DE LA OBRA

La licitación incluye la dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de los proyectos o trabajos anteriores.

También incluye lo dispuesto en el CTE Parte I ANEJO II Documentación del seguimiento de la obra, y en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, Artículos desde el nº165 hasta el nº173.

Además de lo anterior, estarán incluidos los siguientes:

- Seguimiento de la obra: Las visitas de obra se realizarán con una periodicidad mínima de 1 vez por semana, debiendo la Dirección de obra dejar constancia de las mismas en el libro de órdenes o en Actas redactadas a tal efecto, los cuales serán puntualmente facilitados a la Propiedad. Además de lo anterior, se realizarán tantas reuniones o visitas de obra como sea necesario para la correcta marcha de la obra. Todas las órdenes y modificaciones sobre lo previsto serán comunicadas por escrito al contratista.

- No se podrán realizar modificaciones respecto a lo previsto, sin autorización por escrito por parte de la propiedad, previa información suficiente y cuantificación de modificación de plazos o presupuesto si los hubiere.
- Control económico de la obra: Para un control económico real y efectivo de la obra, las certificaciones tendrán una periodicidad mensual, y se entregarán en PCH-IB una vez revisadas por la Dirección facultativa para el visto bueno, si procede, por parte de la propiedad. Previamente a la emisión de la certificación, la Dirección de ejecución realizará la comprobación de las mediciones de lo realmente ejecutado.
No se podrán ejecutar partidas no incluidas en el presupuesto sin la previa aprobación por parte de la Dirección facultativa y la Propiedad. Para la aprobación por parte de la Propiedad, la Dirección facultativa deberá presentar un informe sobre precio contradictorio a aprobar justificando la necesidad o pertinencia de su ejecución y la adecuación de su coste, y será aprobado mediante acta suscrito por la Dirección de obra, Dirección facultativa y la Promotora.
Acompañando a las certificaciones, la Dirección facultativa deberá entregar a PCH-IB un informe del desarrollo de la obra con las incidencias más importantes. Estos informes mensuales incluirán fotografías en color del estado general de las obras y de los elementos de la obra más singulares. El documento incluirá un informe económico mensual en el que se analizarán pormenorizadamente las desviaciones que pudieran existir en la obra, su sentido, su motivación, su incidencia dentro del montante global de la obra, conclusiones y recomendaciones. Así mismo, se realizará un listado completo de las partidas de unidades de obra de proyecto y las contradictorias habidas que permita obtener en cada momento una estimación o previsión del coste final de la obra.
- Control del planning de la obra: La dirección facultativa participará en el control y optimización de los plazos de ejecución del proyecto para lo cual revisará y estudiará las planificaciones propuestas por el contratista.
Realizará un control y seguimiento semanal de los plazos reales de ejecución, comparándolos con la programación establecida y proponiendo las medidas correctoras que estime oportunas para evitar o disminuir, en los posible, los retrasos en la ejecución. En el informe mensual de la obra, reflejará los desvíos o cumplimiento de los plazos, estudiando y aportando alternativas para la corrección de los desvíos.
- Coordinación de seguridad y salud de la obra, incluyendo supervisión y aprobación del Plan de seguridad y salud.
- Estudio geotécnico definitivo del terreno, una vez finalizada la demolición de los edificios, y modificación de la cimentación caso de que sea necesario.
- Arqueología: Seguimiento arqueológico en toda la fase de la excavación y movimiento de tierras. Elaboración del informe final y tramitación del mismo. No se incluye la realización física de las catas, y caso de que aparezcan restos de especial relevancia, tampoco se incluye en este contrato la excavación arqueológica derivada ni el informe relativo a esta fase concreta.
- Levantamiento topográfico con información suficiente para el correcto replanteo del volumen completo del edificio.
- Replanteo de las obras: La dirección facultativa comprobará el replanteo de la misma, y en el momento que garantice su adecuación al proyecto previsto, redactará el acta de replanteo que será firmada por la Dirección de obra, la Propiedad y la Contrata de las obras.

- Passivhaus: Asesoramiento, seguimiento y control de la obra para la correcta ejecución que permita la obtención del Certificado Passivhaus. Asesoramiento en los ensayos Blower Door. Redacción de la documentación y gestiones necesarias para la consecución del Certificado Passivhaus.
- Situaciones de emergencia: En caso de emergencia, la Dirección de la obra podrá ordenar la realización de aquellas unidades de obra que sean imprescindibles para garantizar la permanencia de la obra ya ejecutada o evitar daños inminentes a terceros, quedando obligado el contratista de las obras a poner a su disposición los medios técnicos y humanos necesarios. Desaparecida la causa determinante de la emergencia, el Director dará cuenta inmediata a la Administración contratante, a fin de tramitar el oportuno expediente.
- Recepción del edificio terminado: Acta de recepción de las obras.

4.2.3- DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA

La documentación fin de obra incluirá lo dispuesto en el CTE Parte I ANEJO II punto II.3 Certificado final de la obra, y en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, Artículos nº172 y 173.

Además de lo anterior, estará incluido lo siguiente:

- Planos actualizados con todas las modificaciones introducidas durante la obra.
- Se deberán adjuntar los certificados de instalaciones que acrediten el correcto funcionamiento de las mismas.
- El Libro del edificio que contendrá como mínimo: Datos generales de la obra, relación de todos los gremios intervinientes en la obra, manual de uso y mantenimiento del edificio.
- Incluirá la Certificación energética del edificio terminado.
- Incluirá la Certificación Passivhaus del edificio.

4.2.4- ATENCIÓN EN EL PERÍODO DE GARANTÍA

El contrato incluye la atención en período de garantía de las obras, concretamente los trabajos definidos en lo dispuesto en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, Artículos nº172 y 173, y, en cualquier caso los siguientes:

- Tanto la Dirección de obra como la Dirección de Ejecución realizarán la atención en período de una garantía suscrita con la constructora de las obras, acudiendo a cuantas reuniones o visitas al edificio sean necesarias y ofreciendo soluciones y seguimiento de su ejecución en aquellas deficiencias detectadas en el edificio en ese período que no sean debidas a un mal uso o deficiente mantenimiento del mismo.
- Caso de existir incidencias y tras la determinación de sus causas y su solución, la Dirección facultativa entregará a PCH-IB un informe de correcta subsanación, y procedimiento de seguimiento caso de que sea necesario.

- Previamente a la finalización del período de garantía, la Dirección de Obra entregará a PCH-IB un informe final sobre la ausencia de patologías visibles a esa fecha.

-

Los contenidos anteriormente reseñados tienen el carácter de mínimos y no exhaustivos, pudiéndose y debiéndose presentar toda la documentación que sirva para la mejor definición del proyecto o de la obra a realizar, la cual deberá cumplir con el principio de que cualquier facultativo/a competente distinto al/la autor/a pueda interpretarla y dirigir las obras con respecto a aquella.

4.3- FASES, PLAZOS Y FORMA DE ENTREGA DEL TRABAJO:

- 4.3.1- FASE DE REDACCIÓN: PLAZOS.

La fase de redacción de los proyectos comenzará con la firma del oportuno contrato de servicios.

En esta fase, a iniciativa de PCH-IB se mantendrán contactos periódicos con el equipo redactor, al objeto de determinar exactamente el programa funcional y formal, y acordar los objetivos planteados desde distintos puntos de vista para el edificio de viviendas y local/es en planta baja. Cada una de estas fases será conformada por el/la responsable del contrato.

Para la fase de redacción de los proyectos se establecen los siguientes plazos:

DEFINICIÓN DEL PROGRAMA FUNCIONAL: 1 mes

Levantamiento de planos de estado actual, teniendo especial relevancia las dimensiones totales del futuro solar y la definición de los medianiles (trazado, recrecido de pilastras, etc...).

El objeto de esta fase es completar el conocimiento y estudio de los determinantes que deben ser tenidos en cuenta en la definición del proyecto, establecer el programa funcional del edificio, y la estrategia de desarrollo del trabajo. Se presentarán propuestas a la propiedad, se verificará y analizará la documentación existente que deberá ser completada y actualizada con aquellos contenidos que puedan incidir en el posterior desarrollo del proyecto.

El adjudicatario deberá gestionar por sí mismo la obtención de los datos o información que considere necesarios para el desarrollo del proyecto, asumiendo a su costa los gastos que se generen.

Esta fase, incluirá de forma simultánea, la planificación del proceso de redacción de los proyectos: proyectos de derribo y de nueva edificación, y desarrollo de las instalaciones e infraestructuras propias del edificio.

ANTEPROYECTO: 1 mes.

El objeto de esta fase es la elaboración de la documentación a nivel de anteproyecto, que permita dar a conocer el proyecto a Pamplona Centro Histórico S.A. y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, para su aprobación y conformidad.

Esta fase incluirá la entrega de documentación propia de anteproyecto, complementada por aquella que permita comprender fácilmente, mediante ilustraciones sencillas o simulaciones el resultado final en el conjunto del alzado de la calle.

Al final de esta fase, deberá estar definida la documentación necesaria (conforme a lo exigido por la Normativa Urbanística del PMOU y Ordenanza General del Edificación), que permita emitir un primer informe favorable en cuanto a diseño, volumen y cumplimiento de la normativa aplicable.

DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN: 3 meses

El objeto de esta fase será la redacción de los proyectos de ejecución de derribo y obra nueva a nivel de proyecto de ejecución incluyendo la documentación referida anteriormente.

El equipo redactor del proyecto realizará las gestiones oportunas con las compañías suministradoras y de servicios públicos al objeto de prevenir posibles problemas de coordinación que puedan generar las inconvenientes en la fase de contratación de servicios.

Así mismo, aun habiendo finalizado el plazo para la redacción del proyecto, el adjudicatario presentará los anexos, modificaciones, correcciones y cualquier documentación complementaria al proyecto que sea exigida por cualquier departamento de la administración donde sea preciso tramitar el mismo.

-4.3.2- FASE DE DIRECCIÓN DE OBRA.

El plazo de la obra comenzará, en su caso, con la firma del acta de inicio de obras, sin perjuicio de las actuaciones que en materia de seguridad y salud deban llevarse a cabo con carácter previo a aquella, y tendrán lugar durante la total ejecución de las obras, prosiguiendo hasta la finalización del plazo de garantía suscrito entre la constructora y PCH-IB de aquellas en los aspectos que se consideren necesarios.

En la fase de ejecución de las obras PCH-IB designará a los técnicos de la empresa que considere oportunos y que en su representación realizará el seguimiento y control por parte de la propiedad.

-4.3.3.- FORMA DE PRESENTACIÓN

Toda la documentación relativa a las fases de redacción de los proyectos y documentación fin de obra será entregada mediante 2 copias en papel y una digital, la cual contendrá toda la documentación en formato pdf incluyendo además de los ficheros originales de los planos y presupuestos.

Caso de que durante la tramitación del proyecto sea necesaria la redacción de anexos al proyecto de ejecución redactado, el equipo redactor facilitará a PCH-IB previamente al comienzo de las obras un proyecto refundido, mediante la entrega de una copia en papel y otra en formato digital incluyendo una copia en formato pdf y los ficheros originales de los planos y presupuestos, junto con un listado de planos en el que se reflejen los modificados.

La documentación objeto de tramitación en el Gobierno de Navarra será depositada por el equipo redactor en el Depósito de Proyectos (Consigna) del Gobierno de Navarra, facilitando las claves de acceso a PCH-IB con cada depósito.

4.4- OBLIGACIONES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA COMO REDACTORA Y EN SU CASO DIRECTORA DE LA OBRA:

Durante toda la ejecución de los trabajos, la adjudicataria debe en todo momento adscribir a la ejecución del contrato a profesionales con la experiencia y titulación y experiencia mínima que exige en la normativa aplicable y en este pliego, manteniendo una vinculación laboral con el adjudicatario, reservándose PCH-IB el derecho a exigir adscripción de personal capacitado, constituyendo causa de resolución el incumplimiento de este compromiso.

La Dirección Técnica de la obra y el Coordinador de Seguridad y Salud, durante la ejecución de las obras, deberán cumplir bajo su exclusiva responsabilidad, con lo establecido tanto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, como en el Real Decreto 1627/97.

Dentro del equipo, el/la arquitecto/a será el/la Jefe de Equipo y deberá ser el/la interlocutor/a único/a de la dirección del encargo por parte de PCH-IB. Se especificará con nombre y apellidos la persona que llevará a cabo estas labores y se deberá ser estricto en el cumplimiento de este extremo.

En Pamplona, a 4 de marzo de 2021

Isabel Herrero De la Torre
(Arquitecta de PCH-IB,SA)
Formado electrónicamente