

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO DE DERRIBO Y EJECUCIÓN DE "EDIFICIO CARMEN 25".

1.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Pamplona, modificado puntualmente en la Zona de Intervención Preferente ZIP –1 (aprobación definitiva publicada en BON 154, DE 12 De Diciembre de 2007), asigna a la parcela 99, Manzana 111, Polígono 1, correspondiente al número 25 de la Calle del Carmen de Pamplona, el régimen urbanístico de indiferencia. Se adjuntan en ANEXO1 plano “régimen de la edificación” y ficha de normativa urbanística particular

El edificio está catalogado en grado 3, ficha VIII – 22 de catalogo. Las obras de renovación proyectadas son compatibles con la conservación de los elementos protegidos y con los que suplementariamente en fase de información del Proyecto han sido requeridos por el Servicio de Patrimonio Arquitectónico, Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra. Se adjunta ANEXO 2 Ficha de catálogo.

Como derivación de los compromisos adquiridos por la Junta precedente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Carmen 25 de Pamplona, con anterioridad al momento en el que PCH S.A. se hiciese cargo de la promoción de renovación, mediando siempre la autorización del Consejo de Administración de PCH S.A., se encargó el proyecto DE DERRIBO Y EJECUCIÓN DE "EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN LA CALLE DEL CARMEN 25 DE PAMPLONA", al Arquitecto DON CARLOS AZNAREZ LUMBIER

Redactado el Proyecto en fechas de Abril de 2010, se ha obtenido licencia municipal de obras en fecha de Marzo de 2012

2.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto establecer de forma resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas que regirán la licitación de las obras correspondientes al DERRIBO Y CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO EN EL NÚMERO 25 DE LA CALLE DEL CARMEN DE PAMPLONA. Se trata de establecer las determinaciones mínimas de índole formal y/o técnicas que los licitadores deberán tener en consideración en la redacción de sus propuestas.

3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

3.1.- Edificio Carmen 25

El proyecto se desarrolla entre dos calles: la calle del Carmen, vía que se configura como articulación entre el antiguo burgo de la Navarrería y el entorno del Palacio Real, y que

actualmente se reconoce como trazado del Camino de Santiago en el tramo urbano de entrada a la ciudad, y la calle Barquilleros.

Esta ubicación condicionará la accesibilidad y organización de obra: deberán tenerse en cuenta las restricciones impuestas al tráfico rodado, los acontecimientos festivos: San Fermín, San Fermín Chiquito, deportivos, culturales, etc. y cuantas circunstancias ligadas a la ubicación en el Casco Antiguo puedan condicionar el desarrollo de las obras.

En algunos puntos de esta zona ZIP-1 NAVARRERIA – REDIN, se plantean, situaciones, cuyo exponente típico es el caso que se presenta en el edificio Carmen 25, casos en los que la rehabilitación, resulta incongruente con la propia política de rehabilitación global de los centros históricos e injustificable desde unos parámetros razonables de inversión pública.

Situaciones en las que la rehabilitación no se ha producido porque en estos casos concurren circunstancias como:

- La carencia de valores histórico – arquitectónicos de la edificación.
- La negativa o indiferente contribución a la imagen o escena urbana.
- El incumplimiento de exigencias impuestas por la normativa urbanística.
- Calidad constructiva escasa.
- Estabilidad estructural no garantizada.
- Inadecuación funcional.
- Deficientes condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La situación de insolvencia económica de los residentes.
- La marginalidad y la exclusión social.

En resumen las condiciones harían inviable una intervención de rehabilitación protegida y que obligan a acometer la actuación de renovación siguiendo justamente los criterios señalados en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Pamplona y el Proyecto de Intervención Global P.I.G. 1 redactado para la Zona de Intervención Preferente Z.I.P. 1.

Nos encontramos de este modo ante un edificio, cuya única alternativa razonable es la sustitución, en su condición de **edificio no rehabilitable**.

El edificio se desarrolla en base a planta baja y cuatro alturas y, aunque actualmente presenta un único portal de acceso, tiene su origen en la agregación de dos edificios distintos. En el interior, a partir de planta primera, el edificio se distribuye en torno a dos escaleras distintas, dando acceso cada una de ellas a dos viviendas por planta. La parte del edificio correspondiente a la escalera derecha configura, a medio fondo, un patio de parcela a partir del cual se desarrolla un pequeño volumen de uso no residencial en planta baja mas una que se alinea con la fachada de la calle Barquilleros. En este patio, en las medianeras del edificio Carmen 23, y Barquilleros 8, abren huecos algunas viviendas de esos edificios contiguos.

Entre los elementos catalogados del edificio se encuentran la zona de planta baja de la fachada y los miradores, elementos a los que el Servicio de Patrimonio Arquitectónico Príncipe de Viana

del Gobierno de Navarra, en informe de proyecto en trámite de licencia ha añadido huecos y carpinterías originales. El requerimiento del Servicio de Patrimonio Arquitectónico ha la conservación y mantenimiento de gran parte de la fachada principal.

En cualquier caso si en el proceso de obra apareciesen elementos que pudiesen considerarse de interés histórico, aunque no estuviesen catalogados, se adoptaran las medidas oportunas par informar al Servicio de Patrimonio Histórico correspondiente que dictará las oportunas instrucciones de protección y conservación de estos elementos.

3.2.- La parcela Carmen 25

El edificio ocupa la parcela número 99, Manzana 111, del Polígono 1 de Pamplona.

La parcela linda por un lado con el número 23 de la misma Calle del Carmen y con el nº 8 de la Calle Barquilleros. Con ambos edificios comparte medianera y configura un patio en el que se respetarán las presuntas y actuales servidumbres. Por el otro lado comparte medianera con el edificio Carmen 27. La parcela guarda alineación con la calle del Carmen y con la calle Calle Barquilleros, existiendo un desnivel entre ambas calles con diferencia de rasante de aproximadamente de 2,00 metros.

El preceptivo estudio geotécnico, salvo que las circunstancias o procedimiento de derribo permitiesen adelantar el estudio en absolutas condiciones de seguridad y calidad admitidas por la Dirección de Obra, la OCT y la Propiedad, deberá ser realizado una vez se haya procedido a la demolición de la edificación existente.

Una vez liberado el solar se realizarán los sondeos arqueológicos prescritos en el proyecto específico a los que podrán añadirse complementariamente aquellos que en fase de excavación pueda exigir el Servicio de Arqueología del Gobierno de Navarra

3.3.- Argumentos fundamentales del diseño

En el diseño del nuevo edificio se han tenido en cuenta como criterios básicos la integración en el conjunto urbano atendiendo a los condicionantes del entorno y a la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo.

El edificio se configura como un único volumen, con medianeras laterales a los edificios de viviendas Carmen 23 y Barquilleros 8 por un lado y a Carmen 27 por el otro. La fachada principal es el alzado este a la calle del Carmen que se conserva prácticamente en su integridad aplicando criterios de restauración arquitectónica: ladrillo rejuntado, revoco zabolado, carpinterías, miradores,...etc y el alzado oeste a la calle Barquilleros, nuevo en su totalidad.

La imagen del edificio se significa entre otros elementos tipológicos de repertorio tradicional por los voluminosos pero ligeros miradores de la fachada principal. Dada la singularidad de la ubicación, en el inicio del tramo urbano del Camino de Santiago, y el interés histórico y arquitectónico de la fachada de, se ha optado por una solución conservacionista en relación a la composición, materiales y acabados.

La distribución general es en base a cuatro viviendas por planta, las de las plantas elevadas se desarrollan en duplex. El desarrollo en altura es de baja y tres plantas en la calle del carmen y cuatro plantas en la calle Barquilleros. Total 14 viviendas

3.4.- Plazo estimado de duración de las obras

El plazo estimado para la realización de las obras es de **20MESES (2 PARA DERRIBO Y 18 PARA CONSTRUCCIÓN)**, con un presupuesto de licitación de **2.089.845,44 € IVA incluido.**

4.- CONTRATISTA

Será la empresa o unión temporal de empresas que, como consecuencia del presente procedimiento de contratación, firme el correspondiente contrato de obras con Pamplona Centro Histórico, S.A.

Dentro del equipo, el contratista propondrá a Pamplona Centro Histórico, S.A. el nombre del Jefe de Obra, quién deberá ser el interlocutor único con la Dirección Facultativa de la Obra, y no podrá ser sustituido sin el consentimiento expreso del Director de Obra y con el visto bueno por parte de Pamplona Centro Histórico, S.A.

El contratista presentará al inicio de la obra planos y plan de organización de obra en los que se determinen los espacios necesarios para acopios, desescombrado, instalación de grúas, silos,...etc. así como una detallada descripción de la circulación de obra, accesos, circulación de suministros, circulación de salida de escombros,El plan deberá ser consensuado con el Área de Seguridad Ciudadana y ser aprobado por la Dirección de Obra y la Propiedad.

El contratista deberá solicitar al inicio de la obra, un listado de los diferentes materiales prescritos en el proyecto que requieran aprobación previa por parte de la Dirección Facultativa. El contratista estará obligado a presentar previamente en obra muestras de estos materiales con tres meses de antelación y, en cualquier caso, un mes antes de su puesta en obra.

El contratista estará obligado a poner en conocimiento, mediante comunicación escrita, a la Dirección Facultativa y a Pamplona Centro Histórico, S.A., de todas y cada una de las empresas que sean subcontratadas. Las empresas subcontratadas deberán ser contratadas, al menos, con un mes de antelación a su incorporación a la obra. Durante este período de un mes, deberán al menos mantener una reunión de trabajo con los representantes de la Dirección Facultativa y el jefe de obra de la empresa adjudicataria, para la resolución de todos los extremos que precisaran aclaración.

5.- CONSIDERACIONES DE INTERÉS

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogándose aquí las directrices generales que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:

Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico tanto peatonal como rodado.

En las fases de derribo, desescombrado, excavación y en general a lo largo de toda la obra se deberá prestar especial atención a la limpieza de la zona de actuación en la que deberán minimizarse las molestias al vecindario y transeúntes.

Deberá extremarse el cuidado en la colocación de señalización vial, elementos de protección y vallados de seguridad en toda la zona que pueda resultar afectada por el desarrollo de las obras. Para la colocación de estos elementos se deberán seguir las indicaciones del Área Seguridad Ciudadana del Ayuntamiento de Pamplona

6.- PLAZO DE EJECUCION Y PLAN DE OBRAS

Tal y como ya se ha señalado en el apartado 3.3 de este Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, el plazo establecido para la ejecución de la totalidad de las obras recogidas en el proyecto es de **20 meses**.

En la oferta técnica de los licitadores deberá incluirse un planning de obras, con indicación del camino crítico, y en el que quede justificado el plazo planteado en cada capítulo y unidad de obra. En este cronograma, también se incluirá un desglose de la inversión prevista por mensualidades sin coeficiente reductor de la oferta.

Una vez adjudicada la obra, y previamente al inicio de la misma, el contratista deberá reestudiar el cronograma, ajustándolo a las fechas concretas en que se desarrollarán las obras. Este planning será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obra para el control de plazos.

A su vez y durante la ejecución de los trabajos se exigirá un reestudio del planning bimensual en los que se recogerán los ajustes que se vayan produciendo.

7.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, el contratista deberá facilitar un Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto, y basado en los Estudios de Seguridad contenidos en los proyectos de ejecución de derribo y obra nueva. Así mismo, deberán seguirse en todo momento las indicaciones del Coordinador en materia de seguridad y salud, designado por Pamplona Centro Histórico, S.A.

8.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, el contratista elaborará un Plan de Control de Calidad de la totalidad de las unidades de obra en base al plan de calidad del Proyecto, tomando como base la normativa y recomendaciones vigentes (EHE,

PG3, Normas NTE, etc.). Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras.

El coste que suponga la redacción del Plan de Control de Calidad correrá por cuenta del contratista, y también el correspondiente a la realización del control de calidad hasta el 1% del presupuesto de la partida o unidad de obra considerada.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar la oferta económica de cada licitador.

9.- SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS

El contratista deberá colaborar con la Dirección de Obra en el seguimiento de la misma, así como en la realización de cuantos informes y gestiones sean necesarios para conseguir el buen fin de las obras.

Previo al inicio de la obra, el contratista colocará a su cargo una malla de protección impresa que reproduzca una imagen gráfica a color de la fachada y la información relativa al promotor, dirección facultativa, contratista, plazo y presupuesto. El tamaño de la lona coincidirá con el alzado de plantas elevadas de la fachada. La rotulación deberá ser bilingüe y previo a su colocación, su diseño deberá recibir el visto bueno del representante de Pamplona Centro Histórico, S.A.

Las reuniones de seguimiento de obra se celebrarán con una periodicidad semanal como máximo, debiendo el jefe de obra, en el plazo de 3 días remitir un borrador de acta a la Dirección Facultativa para su aprobación. Se podrá establecer la relación escrita entre la Dirección Facultativa y el contratista, a través de los Libros de Órdenes Oficiales. Al acabar cada libro, el contratista entregará una copia de los mismos a la Propiedad.

Para tramitar el abono de las facturas correspondientes a cada una de las certificaciones mensuales, el contratista deberá aportar, con la mencionada documentación económica, certificado de obra ejecutada e informe sobre el proceso y marcha de las obras tanto en los aspectos técnicos como económicos, firmados por la Dirección de Obra. Deberán advertirse claramente tanto las desviaciones de medición como las posibles modificaciones “a cero “ de las unidades de obra previstas en presupuesto de proyecto.

No se abonará ningún mayor gasto debido a la ejecución de nuevas partidas de obra cuyo precio no hubiese sido aprobado con anterioridad por el consejo de administración de PCH S.A. A tal fin las correspondientes actas de precios contradictorios redactadas y firmadas por el contratista y la Dirección se harán llegar a la propiedad con el correspondiente informe en el que se justifique la necesidad de la ejecución y se determine la incidencia económica en el coste de la obra.

El contratista deberá actualizar el cronograma de obra trimestralmente y/o a requerimiento de la Dirección de Obra, tal y como se recoge en el punto 7 de este pliego.

Al término de las obras el contratista facilitará una colección completa de planos "As Built" de la totalidad de las obras (si así lo requiriese la Dirección Facultativa o Pamplona Centro Histórico S.A.), en papel y en formato informático compatible con Autocad, Word y Presto.

En cualquier caso, deberá entregar una colección completa de fotografía digital en CD del desarrollo de la obra, con fotografías generales semanales y todas aquellas de detalle que se consideren oportunas.

10.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

El contratista solicitará la recepción y convocará a las partes, al menos con quince días de antelación, para proceder a la recepción.

Serán condiciones indispensables para proceder a la recepción:

Haber realizado las pruebas con resultado satisfactorio de todas y cada una de las instalaciones de la edificación.

Haber entregado el contratista a la Dirección Facultativa toda la documentación obligatoria y necesaria bajo su responsabilidad o de sus subcontratas, que faciliten la contratación de los diferentes servicios.

Que la obra se encuentre en unas condiciones de limpieza tales que permitan verificar la adecuada ejecución de los acabados de acuerdo a lo establecido en proyecto y a las instrucciones y órdenes de obra, y por consiguiente ser entregadas a la propiedad en perfecto estado.

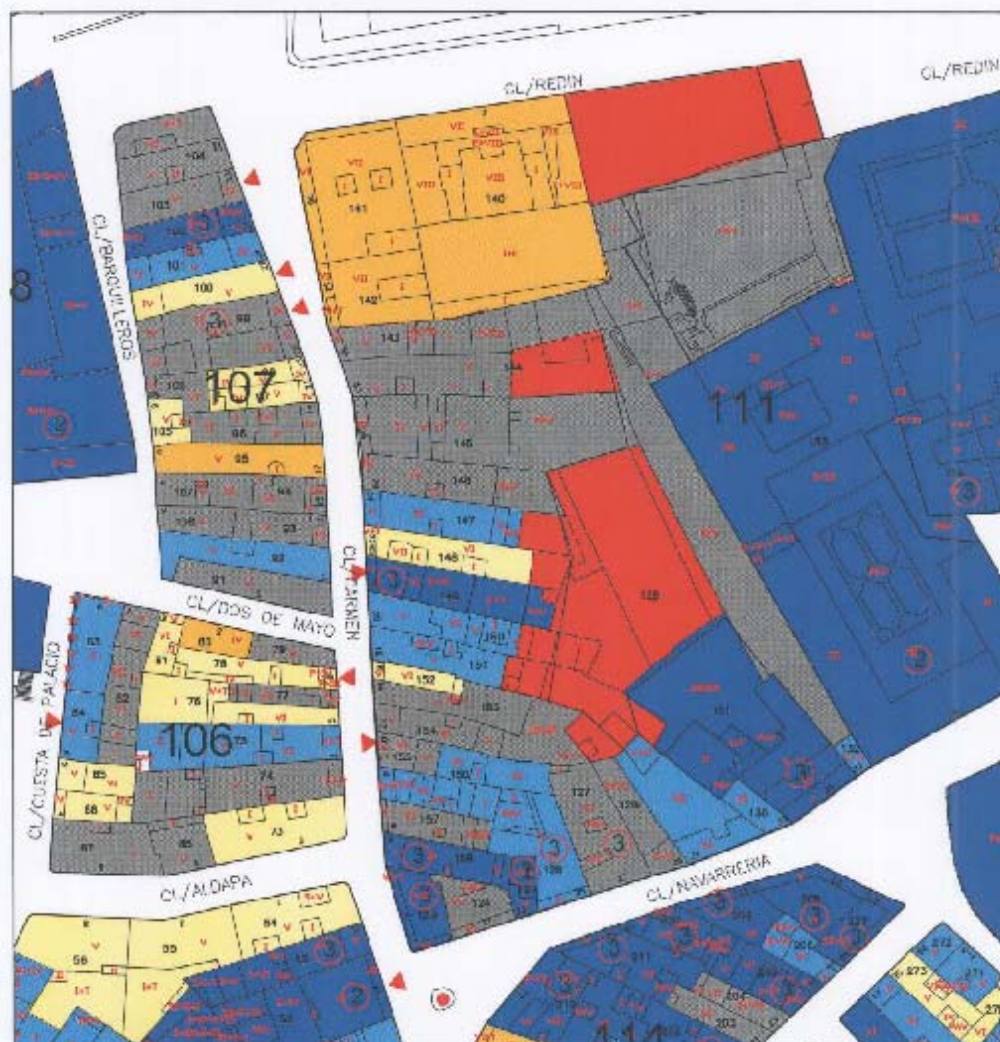
Pamplona, Mayo de 2012.

ARQUITECTO DE PCH S.A.
Fdo.: Vicente Vitoria Mangado

Vº Bº JURÍDICO,
EL LICENCIADO EN DERECHO
Fdo.: Rafael Iribarren Gasca

VºBº: EL GERENTE DE PCH S.A.
Fdo.: Alberto Calvo Azagra

ANEXO 1: REGIMEN DE LA EDIFICACION Y FICHA DE NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



LAS CATEGORÍAS O REGIMENES CONSIDERADOS SON LOS SIGUIENTES:

- C - CONSERVACIÓN
- C+ - CONSERVACIÓN PREFERENTE
- I - INFERENCIA
- R - RENOVACIÓN
- IR - RENOVACIÓN PREFERENTE
- INADECUACIÓN URBANÍSTICA
- FG - FUERA DE ORDENACIÓN TOTAL O PARCIAL DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICIOS CATALOGADOS

- ① EDIFICIO CATALOGADO GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL
- ② EDIFICIO CATALOGADO GRADO 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- ③ EDIFICIO CATALOGADO GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

▲ EDIFICIOS DE ARMAS

◆ VARIOS

■ ELEMENTOS CATALOGADOS NO VINCULADOS A LA EDIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPR DEL CASCO ANTIGUO DE PAMPLONA
ZONA DE INTERVENCIÓN PREFERENTE Z.I.P. 1 NAVARRERIA REDIN

Proyecto: PAMPLONA CENTRO HISTÓRICO S.A.

AP. INICIAL: ENERO 2007

NORMATIVA MODIFICADA
PLANO 15 DE DEL PEPR

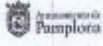
REGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN

OM

MAITE MARZOUKRENA, OSCAR MONDAY, Arquitectos

2MODIF
a: 1/1000

ANEXO 2: FICHA DE CATALOGO

 Ayuntamiento de Pamplona Plan Municipal de Pamplona. TEXTO REFUNDIDO Aprobación Definitiva: Acuerdo C.O.T. 18/12/02 Catálogo		Denominación EDIFICIO DE VIVIENDAS PLANTA BAJA		VIII 22																																	
<table border="1"> <tr> <td>Tipo</td> <td>Edificio</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>Ubicación</td> <td colspan="2">Carrera, 25</td> </tr> <tr> <td>Autor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Referencia</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Uso original</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Uso actual</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Propiedad</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Referencias documentales y bibliográficas</td> </tr> <tr> <td colspan="3">IPCH 337-02</td> </tr> <tr> <td colspan="3">CMH Y***</td> </tr> </table>		Tipo	Edificio	M	Ubicación	Carrera, 25		Autor			Fecha			Referencia			Uso original			Uso actual			Propiedad			Referencias documentales y bibliográficas			IPCH 337-02			CMH Y***					
Tipo	Edificio	M																																			
Ubicación	Carrera, 25																																				
Autor																																					
Fecha																																					
Referencia																																					
Uso original																																					
Uso actual																																					
Propiedad																																					
Referencias documentales y bibliográficas																																					
IPCH 337-02																																					
CMH Y***																																					
Conservación Protección complementaria Elementos de interés Exterior: Escalera, Fachada Planta Baja Interior Censo: Edif.: 10/029 Sup. parcela: 330,66 Sup. ocupada: 302,44 Sup. libre: 28,20 Sup. construida: 1435,37		Ortografía Planta																																			
Vinculación urbanística		Catálogo Gr. 3																																			