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

C O N T R A T O D E O B R A S
PROCEDIMIENTO ABIERTO
INFERIOR AL UMBRAL COMUNITARIO

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

DEL CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACION DEL EDIFICIO CALLE MAYOR, 59

MAS PAMPLONA – IRUÑA /COEMPRENDIMIENTO Y LABORATORIO URBANO

Original firmado electrónicamente
28/03/2019 11:09:17
ALBERTO CALVO AZAGRA - 16015333L

1.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Pamplona establece para la parcela 891, correspondiente al número 59, de la Calle Mayor de Pamplona, el régimen urbanístico de conservación. El edificio, por su interés arquitectónico, está catalogado en grado tres: GR.3, ficha del Catálogo VIII-220.

Hasta mediados los años 90 la parcela estuvo ocupada por dos edificios de vivienda, el actual edificio exterior y otro edificio interior que ocupaba el actual patio de fondo de parcela, incorporado hoy al espacio libre Rincón de las Belenas.

En esos años obtenida la propiedad y el dominio del total de la parecela en gestión realizada por la Oficina Municipal de Rehabilitación Urbana, con proyecto y dirección de los técnicos de la Oficina, se derriba el edificio interior, se conforman los alzados del espacio libre interior, tratando las superficies de medianeras y fachadas interiores de la edificación perimetral, y se urbaniza el total del espacio libre como espacio de uso público restringido, con acceso desde la calle Eslava. Se conforma de este modo en su actual configuración el Rincón de la s Belenas.

En el año 2002, de acuerdo a proyecto de rehabilitación de Don Daniel Fernández León, Arquitecto, se contrató la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio y la reforma y adecuación de las plantas baja y primera como oficinas. En origen el uso previsto para el edificio era el de apartamentos tutelados con una oficina municipal en planta baja. La obra se contrató con Mástil Marco.

Finalizada la obra, en el año 2004 resulta un edificio rehabilitado exteriormente, consolidado estructuralmente y preparado funcionalmente para desarrollar el programa exigido por los apartamentos tutelados y una planta baja y primera preparadas para ser usadas como oficinas.

En enero de 2004 Pamplona Centro Histórico S.A. inicia su actividad en la planta baja del edificio.

Transitoriamente por espacio de unos años en la planta primera desarrolla su actividad la sección de ANIMSA, aula de formación, dedicada al diseño y gestión de las páginas web municipales y a la formación de personal municipal en la utilización de ciertas aplicaciones informáticas.

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

Posteriormente la Oficina Municipal de Rehabilitación de viviendas ocupó el total de planta cuarta para ubicar en ella su voluminoso archivo administrativo.

En 2009 ANIMSA, traslada su aula de formación a la antigua " piher matesa", y PCH que por necesidades de servicio ha ampliado temporalmente la plantilla, pasa a utilizar la sala superior que da a la calle Mayor, como zona de reuniones y un espacio interior de archivo

En fechas más recientes en la planta segunda, en el espacio que abre a la Calle Mayor se realizan obras de reforma y adecuación para ubicar un despacho y una consulta de medicina laboral. Durante un corto periodo de tiempo de forma autónoma funciona el servicio municipal dirigido a los trabajadores municipales en este oficio. Tras algunos años sin uso el espacio finalmente fue ocupado por la oficina de Mediación hipotecaria.

A partir de 2015, con la creación de la Oficina Municipal de Vivienda, se plantea la necesidad de avanzar en la coordinación y conjunción de los servicios y entidades municipales vinculados con el tema vivienda como servicio social.

En Mayo de 2016, inicia su andadura en el edificio, la nueva Oficina Municipal de Vivienda que ocupa parte de la planta baja, para atención del público, y el espacio disponible de planta primera, una sala que abre sus huecos balconeros al rincón de las Belenas como despacho.

En Mayo de 2017, Mercairuña traslada su oficina y archivo, al edificio. Ubicando el archivo en zona adecuada de planta segunda y habilitando un nuevo puesto de trabajo en el espacio asignado a PCH - IB S.A..

En fecha de 7 Mayo 2018, cumpliendo los planes y plazos previstos, el edificio Mayor 59, ha sido desocupado por las entidades y los servicios municipales, que han trasladado su actividad a las nuevas oficinas municipales de Descalzos 47 – 53.

El edificio pues estaría ahora mismo en condiciones de ser acondicionado para su nuevo uso como sede de MAS PAMPLONA - IRUÑA – COEMPRENDIMIENTO Y LABORATORIO URBANO, como instrumento imprescindible – básico de un proyecto municipal ambicioso e innovador en el ámbito del estudio de nuevas estrategias de gestión urbana.

El proyecto MÁS PAMPLONA – IRUÑA – COEMPRENDIMIENTO Y LABORATORIO URBAO tiene tres ejes de trabajo que se vincularán con otras estrategias del Ayuntamiento en materia de emprendimiento, smart cities y desarrollo económico que tiene su implicación en la propia distribución de espacios así como en la identificación de los mismos, a partir del "mapping" que planteamos a continuación:

- Fomentar el emprendimiento mediante un programa donde se ofrezca residencia y formación/mentorización a una selección de proyectos de emprendimiento innovadores en el ámbito de la smart-cities, la economía circular, la innovación social y la industrias creativas y culturales.

- Observatorio urbano ligado a la identificación de líneas de apoyo al emprendimiento, a la transferencia de conocimiento con otros proyectos y a la obtención de posibles líneas de financiación.

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

- Laboratorio urbano ligado a una actividad de análisis e identificación de ideas, conceptos y propuestas de trabajo ligados al bien común, al emprendimiento social y al desarrollo de modelos de negocio innovadores mediante una metodología específica de cocreación y creatividad aplicada.

En tal caso, el edificio tiene 6 plantas que distribuiremos en función de los servicios apuntados. Las dos primeras (PLANTA BAJA Y PLANTA 1ª) las dedicamos a espacios comunes de trabajo donde desarrollaremos la actividad del Observatorio y del Laboratorio y el resto se dedicará a los espacios de residencia de las personas emprendedoras. Tal distribución afectará a la propia identificación de los espacios mediante la marca que se creará.

El Consejo de Administración de PCH – IB S.A. de fecha 22 de Junio de 2018, ha dado su conformidad a la encomienda realizada por el Área de Innovación del Ayuntamiento de Pamplona.

La encomienda se refiere a la gestión del proyecto en su aspecto físico, en cuanto a la creación y gestión del espacio físico necesario, y a la colaboración en el desarrollo del proyecto de investigación y propuestas de actuación innovadoras.

2.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas que regirán la contratación mediante procedimiento abierto de las obras de de reforma y acondicionamiento del edificio calle mayor 59 como sede de MAS PAMPLONA – IRUÑA COEMPRENDIMIENTO Y LABORATORIO URBANO

A continuación se explican los aspectos de índole formal y técnica que los licitadores deberán tener en consideración a la hora de redactar sus propuestas.

3.- DESCRIPCION: OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

Las obras que van a contratarse mediante este procedimiento negociado deberán ejecutarse con sujeción estricta a las directrices y criterios establecidos en todo momento por Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen S.A..

3.1.- El edificio

El nuevo proyecto se desarrollará en el edificio calle Mayor 59.

La calle Mayor es el principal eje funcional y formal del antiguo Burgo de San Cernin. La calle Mayor coincide con el trazado urbano del Camino de Santiago. Tradicionalmente ha sido la calle de referencia de ámbito municipal, comarcal y aún autonómico de comercio especializado y tradicional. Desgraciadamente el declive paralelo al florecimiento de usos comerciales, más modernos, en el segundo ensanche y la aparición de las grandes superficies comerciales periféricas, ha restado protagonismo a la calle que no obstante sigue siendo fundamental escenario de la vida cotidiana del Casco Antiguo.

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

Actualmente la calle mantiene con cierta pujanza, salvo en algún punto concreto, los usos residenciales. Los usos comerciales como se ha apuntado que habrían experimentado un cierto declive parecen en estos momentos repuntar gracias a algunas transformaciones ...

Por otro lado los usos dotacionales, educativos, culturales y sociales implantados en el Palacio del Condestable, Palacio Redin Cruzat, o en el Palacio Ezpeleta (Antiguas Teresianas) han resultado contundentemente positivos, complejizando el tejido funcional y animando la escena urbana y la actividad con la presencia de grupos de población diversa en su origen, en su edad, en sus intereses, ... y en su forma de habitar la ciudad y vivir la calle.

En este aspecto como matiz del mencionado renacer funcional de la calle cabe mencionar como iniciativa privada reseñable la actividad de la Librería – Restaurante – Conferencias – Exposiciones .... que lleva a cabo Katakrak, colectivo que ha venido a instalarse en el antiguo Colegio Huarte.

3.1.1.- Ubicación

El proyecto se desarrollará de este modo en un entorno favorable por la intensidad de los flujos urbanos peatonales y las relaciones vecinales, y de su accesibilidad, circunstancias que potenciarán el contacto y la imbricación entre los investigadores y los ciudadanos, el laboratorio y el entorno urbano objeto de estudio.

La implantación de este nuevo uso, debe entenderse como un servicio de investigación sobre la ciudad que puede implementar con su actividad la recuperación física y funcional: residencial y comercial de la zona con propuestas innovadoras creativas y eficientes.

Esta ubicación favorable por su prevalente movilidad peatonal condicionará por el contrario la accesibilidad rodada y organización de la futura obra.

En proyecto deberán tenerse en cuenta el carácter peatonal de la zona las restricciones impuestas al tráfico rodado, los acontecimientos festivos: San Fermín y cuantas circunstancias ligadas a la ubicación en el Casco Antiguo puedan condicionar el desarrollo de las obras.

3.1.2.- El edificio: estado actual

El edificio se desarrolla en planta baja, 4 alturas, y planta entrecubierta.

El edificio fue reformado y consolidado estructuralmente mediante pilares y vigas de refuerzo, de perfil metálico. Los forjados de solivo de madera mantienen en algunas zonas la bovedilla de yeso original y en otras zonas la bovedilla en mal estado ha sido sustituida por nervometal y hormigón aligerado, el refuerzo estructural de los forjados fue completado con un a capa general de compresión de mortero de cemento con mallazo de armado.

En relación a la envolvente térmica presumiblemente el edificio presenta posibles debilidades que deben ser analizadas.

En la primera intervención en los años 90, en los huecos de la fachada al Rincón de las Belenas, en actuación ordenación y uniformización de huecos, se instaló una carpintería de débiles secciones de madera que actualmente presenta un precario estado de conservación, los cierres de obra no se completan con la colocación de capa de aislante y trasdosado interior.

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

En la intervención de 2004, se instalan carpinterías nuevas de perfil de aluminio lacado con rotura de puente térmico en los huecos balconeros de la Calle Mayor, y en los huecos de la fachada sur, al Rincón de las Belenas, en los niveles de plantas baja y primera, rehabilitadas y acondicionadas para su uso como oficinas

En la cubierta sustituida en la totalidad del material de cobertura se dispuso de capa de aislamiento y de lamina de impermeabilización bajo teja.

Los niveles de aislamiento obtenidos eran los exigidos y habituales en el momento, las exigencias actuales en relación a la eficiencia energética de los edificios son más ambiciosas y por este motivo se deberá considerar en proyecto el refuerzo y optimización de las condiciones de aislamiento y eficiencia energética.

En esta fase de obra, año 2004, adelantando el futuro uso previsto como apartamentos tutelados se deja terminado, incluso en nivel de acabado los núcleos verticales de comunicación: escalera y ascensor, y de salubridad e higiene: patio interior de parcela con terrazas tendedero, y nucleos verticales de instalaciones: abastecimiento, saneamiento, electricidad, evacuación humos y gases, ventilación....

En este plazo de tiempo que ha mediado desde la intervención de 2004 a 2018, la modificación o aprobación de nueva normativa básica ha profundizado en las exigencias de accesibilidad, eficiencia energética, seguridad de utilización, salubridad.....Aunque el edificio en su configuración actual parece reunir las condiciones exigibles, será necesario realizar una revisión al objeto de adecuar en lo posible las condiciones de proyecto a las condiciones exigidas en la normativa básica, y en el código técnico de la edificación.

El programa funcional actual del edificio es el siguiente:

PLANTA BAJA: OFICINA.
- Zona de atención al público.
- Oficina abierta: 4 puestos de trabajo
- Aseos Masculinos – Discapacitados Físicos / Aseos Femeninos.
- Pequeño almacén en hueco inferior a la correa de escalera.
- Dos despachos.

PLANTA PRIMERA: OFICINA.
- Sala de reuniones
- Archivo
- Aseos Masculinos / Aseos Femeninos
- Oficina abierta: tres puestos de trabajo.

PLANTA SEGUNDA
- Oficina – Consulta: Consulta, Despacho, sala de espera, aseo, almacén
- Archivo
- Disponible

PLANTA TERCERA
- Disponible

PLANTA CUARTA
- Archivo

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

PLANTA QUINTA
- Disponible

3.1.3.- El edificio: nuevo programa funcional.

El Ayuntamiento de Pamplona va a convertir el edificio en un nuevo equipamiento urbano, destinado al emprendimiento e innovación social que se prestará en colaboración con entidades sociales y personas emprendedoras coordinados por Fundación de la Universidad Pública de Navarra y su alianza con Campus Iberus.

El nuevo equipamiento exigirá de un importante adecuación del edificio y de una nueva distribución de los espacios en base a las nuevas exigencias del programa funcional que básicamente se resumen del siguiente modo:

.....

"La primera línea de trabajo, estrechamente vinculada a la actividad del laboratorio y del observatorio conlleva la creación de 14 apartamentos privados (con aseo – baño completo) destinados al alojamiento de las respectivas personas emprendedoras que, durante un año, tendrán derecho a residir, una vez realizado el correspondiente proceso de selección y firma del contrato, y a desarrollar su proyecto emprendedor utilizando recursos materiales y técnicos que el Ayuntamiento pondrá a su disposición. El proyecto de residencia ocupará desde la 2ª planta a la 6ª planta del edificio, donde también se habilitará dos espacios comunes: un living – roomy una ¨cocina¨. En la planta baja y en la primera planta se ubicarán diferentes espacios de trabajo relativos tanto al emprendimiento como al laboratorio urbano y observatorio."

.....

3.2.- Plazo estimado de la duración de las obras.

Las obras que van a ser objeto de contrato tienen prevista una duración de **CINCO MESES**

3.3.- Presupuesto de licitación

El presupuesto de licitación de los trabajos asciende a 386.119,19 € - **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS**

4.- ADJUDICATARIO DEL CONTRATO

Será la persona contratista que como resultado del presente procedimiento de contratación, firme el correspondiente contrato de obras con Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen, S.A., que quedara obligada a la ejecución de la obra

En la primera semana tras la firma del contrato la persona contratista, confirmará la oferta o propondrá a Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen S.A un equipo de obra en la que se designe la "Jefatura de Obra" como la persona que, integrada dentro del equipo de la contratista, sea la interlocutora única con la Dirección de la Obra. No podrá ser sustituida sin el consentimiento expreso de la Dirección de Obra, con el visto bueno de la persona Responsable del Contrato

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

La persona contratista informará, al menos, con un mes de antelación a su incorporación a la obra, de las subcontratas que hayan de intervenir en la ejecución, estas deberán contar con el visto bueno de la Dirección de obra y de de los técnicos de Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen, S.A..

El Contratista presentará al inicio de la obra los 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, salida de escombros, transportes especiales,... El plan deberá ser consensuado con las Áreas de Seguridad Ciudadana y Convivencia, y de Ecología Urbana y Movilidad Sostenible, y ser aprobado por la Dirección de Obra y Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen, S.A..

El contratista, estará obligado a presentar plan estratégico de trabajo con un cronograma detallado que garantice las mínimas afecciones e interferencias al normal desenvolvimiento de las actividades de la zona: determinación temporal de las fases y etapas de las distintas unidades de obra, descripción de las jornadas de trabajo, turnos.

Además del mencionado cronograma añadirá relación y descripción de medidas preventivas para minimizar la producción de polvo a este fin deberá presentarse una solución de limpieza diaria coordinada con la limpieza habitual, y el programa de cuantas medidas se planteen para garantizar el normal desarrollo de la actividad urbana de la zona

De este modo se harán constar el total de las medidas preventivas y paliativas de todo tipo que habrán de utilizarse para evitar y minimizar las afecciones negativas derivadas de la ejecución de las obras.

5.- CONSIDERACIONES DE INTERÉS.

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto objeto de licitación supone implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiéndose 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.

A lo largo de toda la obra se deberá prestar especial atención a la limpieza de las zonas de actuación en las que deberán minimizarse las molestias al vecindario y transeúntes, cuidando especialmente estos extremos en relación al espacio interior en el que deberá mantenerse las condiciones de orden, salubridad, calidad ambiente exigible en cualquier centro de trabajo.

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

Deberá cuidarse así mismo en extremo la cartelería y señalización informativa a fin de garantizar la seguridad de utilización.

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

6.- PLAN DE OBRAS.

Como contenido de la oferta cualitativa, propuesta técnica: Exposición el Programa de Trabajo, el contratista estará obligado a presentar calendario detallado con calendario ajustado a las diversas fases de la obra especificando la duración de las jornadas de trabajo, turnos, horarios diarios de trabajo.... al objeto de plantear las mínimas molestias e interferencias en la actividad normal del entorno, y estableciendo medidas preventivas y paliativas con el fin de evitar o minimizar las posibles afecciones..

Durante la ejecución de los trabajos se exigirá un reestudio del planning semanal en los que se recogerán los ajustes que se vayan produciendo.

:

Pamplona, 22 de Marzo, 2019

Fdo.: Alberto Calvo Azagra
RENTE DE PCH – IB S.A.