



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REFORMA Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL NUEVO EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES EN LA VUELTA DE ARANZADI DE PAMPLONA (CASA ARRAIZA)."

0.	ANTECEDENTES	2
1.	OBJETO DEL CONTRATO	7
2.	DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO OBJETO DE CONTRATACIÓN	9
2.1.	REDACCIÓN DE PROYECTO. DISPOSICIONES COMUNES	9
2.2.	REDACCIÓN DEL PROYECTO. CRITERIOS DE DISEÑO	10
2.2.1.	ENERGÉTICOS	10
2.2.2.	NATURALIZACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	11
2.2.3.	MONITORIZACIÓN Y COMUNICACIONES	11
2.2.4.	HUELLA DE CARBONO	15
2.2.5.	DIDÁCTICOS	13
2.3.	PLAZO REDACCIÓN DEL PROYECTO	14
2.4.	DIRECCIÓN DE LAS OBRAS	14
3.	PROYECTISTA	14
4.	CONSIDERACIONES DE INTERES	15
5.	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL	15
6.	DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL AYTO. DE PAMPLONA	15
7.	CONTENIDO DEL PROYECTO	15
8.	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO	17
9.	DIRECCIÓN DE OBRA. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO OBJETO DE CONTRATACIÓN.	17
9.1.	REPLANTEO DE LAS OBRAS	17
9.2.	SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.	18
9.3.	CONTROL ECONÓMICO DE LA OBRA.	18
9.4.	CONTROL DEL PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS	19
9.5.	PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL	19
9.6.	SUPERVISIÓN DEL PLAN DE CONTROL DE CALIDAD	19
9.7.	DOCUMENTACIÓN DE FINAL DE OBRA	19
9.8.	ASISTENCIA A LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE	20
9.9.	MODIFICACIONES EN LA OBRA	20
9.10.	SITUACIONES DE EMERGENCIA	20
9.11.	ATENCIÓN EN EL PERÍODO DE GARANTÍA.	21
10.	FASES, PLAZOS DE ENTREGA DEL TRABAJO.	21
10.1.	FASE DE REDACCIÓN: PLAZOS.	21
10.1.1.	DEFINICIÓN DEL PROGRAMA FUNCIONAL (15 DÍAS)	21
10.1.2.	ANTEPROYECTO (30 DÍAS)	21
10.1.3.	DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN (75 DÍAS)	22



0. ANTECEDENTES

El meandro de Aranzadi ha sido lugar de huertas y cultivos ecológicos, al igual que los anexos campos de La Magdalena. Durante el siglo XIX y XX se asentaron en la zona numerosas villas con amplias parcelas, que paulatinamente han ido desapareciendo. Actualmente se encuentran en pie Casa Gurbindo, reconvertida en centro de interpretación de la naturaleza, Casa Irujo, reconvertida en Escuela-Taller de Jardinería, y edificaciones menores ligadas a huertas e invernaderos. En la zona sur, se encuentran la residencia El Vergel, los colegios de El Redin y El Molino, las piscinas de Aranzadi, el convento de las Agustinas, así como algunas viviendas privadas.



SITUACIÓN CASA ARRAIZA-MEANDRO DE ARANZADI

Casa Arraiza data de 1915. Fue un proyecto realizado por el arquitecto Emilio de Otaduy y promovido por José Luis Ybarra, industrial de origen vizcaíno. Originalmente, constaba de sótano, planta baja y planta superior, con un estilo de casa típica andaluza, un patio central con una fuente arabesca, azulejos en fachada y paramentos interiores. En el entorno hay un cenador con cubierta de cúpula de hierro, una zona de pérgolas con arbustos ornamentales y bancos de piedra y un jardín arbolado con diferentes especies.

El jardín de Casa Arraiza, es de corte ornamental clásico, con un componente histórico que le otorga un gran valor como patrimonio e historia viva de Pamplona.



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y
PROYECTOS ESTRATÉGICOS**
Técnicos de Proyectos y Obras

**ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y
PROYECTOS ESTRATÉGICOS**
Técnicos de Proyectos y Obras



FACHADA PRINCIPAL CASA ARRAIZA



CENADOR JARDINES CASA ARRAIZA



PÉRGOLA Y FUENTE JARDINES CASA ARRAIZA

A mediados del siglo XX, la casa fue adquirida por la familia Arraiza, que dio nombre a la villa.

En 1963 se realizó una ampliación de la casa, aumentando la altura en una planta. Se construyó una nueva cubierta de fibrocemento solapada encima de la original de teja, con diferente inclinación. También se cerró el patio con un lucernario en cubierta. Al fallecer los señores Arraiza, sus herederos dividieron la casa en dos partes, levantando tabiques en el eje central, de forma que pudieran convivir dos familias en ella.



De la Casa de Invitados no se tiene constancia del año exacto de construcción, aunque data de mediados del siglo pasado. La Casa de Invitados fue construida para los guardas y jardineros. Consta de planta baja en toda su extensión y de planta primera en la parte oeste. Es una casa-patio, a la que se accedía originalmente a través de una galería arcada. En el centro del patio hay un pozo y, en la fachada del cuerpo alto, una jardinera escalonada sustentada en ménsulas de piedra.

La última zona, situada entre las dos anteriores, se corresponde con una antigua pista de tenis. Actualmente, está completamente invadida por hierbas y arbustos de bajo porte y flanqueada por árboles y arbustos de tamaño medio. Frente a la Casa de Invitados se encuentra el refugio Aranzadi Katuak, dedicado al cuidado y protección de gatos, que consta de un edificio de precaria construcción y un recinto vallado anexo.

La parcela de Casa Arraiza, tiene una superficie de 7.650 m² aproximadamente, con el perímetro vallado casi en su totalidad y cuatro accesos.

ESTADO ACTUAL

Ambas edificaciones se encuentran bastante deterioradas, tanto interior como exteriormente.

Respecto a las cubiertas, Casa Arraiza dispone de una cubierta inclinada de fibrocemento solapada con la cubierta original de teja. La parte este de la cubierta se encuentra en peor estado, mientras que la parte oeste se ha mantenido mejor. La Casa de Invitados dispone de una cubierta de teja, se conserva la integridad del conjunto, pero se observan a simple vista patologías como tejas rotas, aparición de malas hierbas y deterioro de canalones y aleros.



En cuanto a las fachadas, Casa Arraiza dispone de cuatro fachadas acabadas en mortero pintado que se asientan sobre un basamento de mampostería de piedra de unos 80 cm. de altura. Como ocurre con la cubierta se mantiene mejor la mitad oeste del edificio. En general, su estado de conservación es aceptable. Se observan zonas con desprendimientos de pintura, derivados de la edad del edificio y las inundaciones. Puntualmente, se presentan varias patologías, como grietas, humedades y vegetación que crece en bajantes. Las ventanas y contraventanas son de madera y presenta un estado correcto. Se observa deterioro en el barniz y algún vidrio roto.



La casa de Invitados se encuentra en peor estado, ha estado abandonada durante más tiempo y ha sido objeto de actos vandálicos. Se observan numerosos grafitis tanto en el interior como en el exterior, humedades y eflorescencias, desconchamientos de pintura y crecimiento de vegetación alrededor de todas las fachadas. Los huecos exteriores se encuentran tapiados en su totalidad.



CASA DE INVITADOS

Respecto a los interiores, Casa Arraiza cuenta con un patio interior, de forma cuadrada, con acabado en mortero pintado y la parte inferior con alicatado de azulejos con motivos arabescos. El suelo es de piedra. En general presenta un buen estado de conservación, aunque se observa que se han producido actos vandálicos, puertas de planta baja y luminarias arrancadas.

La casa de invitados dispone de un patio exterior de forma cuadrada con fachadas de mortero pintado sobre un zócalo de unos 40 cm. de piedra. El grado de deterioro es importante, con grafitis, humedades, y eflorescencias y crecimiento descontrolado de vegetación.



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y
PROYECTOS ESTRATÉGICOS**
Técnicos de Proyectos y Obras

**ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y
PROYECTOS ESTRATÉGICOS**
Técnicos de Proyectos y Obras



PATIO INTERIOR CASA ARRAIZA



PATIO CASA DE INVITADOS

En 2008 se convocó un concurso internacional de ideas para reformar el meandro y convertirlo en parque. El estudio barcelonés Alday Jover fue el ganador de dicho concurso y realizó el proyecto que daría forma al parque actual. En este proyecto cobra especial importancia el comportamiento hidráulico del río, realizando depresiones en el terreno preparadas para soportar las recurrentes inundaciones.

Así, la zona perimetral del parque se destina a huertas, el sur a los usos docentes y lúdicos, mientras que el corazón del parque está dominado por zonas verdes, de paseo y esparcimiento.

En 2008, con motivo de las obras de reforma del parque, el Ayuntamiento de Pamplona adquirió la parcela entera de Casa Arraiza. En julio de 2012, se firmó un convenio con la familia Arraiza para que pudieran habilitar la casa hasta la ejecución de la segunda fase del parque. Desde entonces, las partes de la parcela y la casa de invitados que no han estado habitadas han sido ocupadas y vandalizadas de forma reiterada.

El convenio establecía el 29 de julio de 2022 como fecha para que la familia Arraiza entregase al Ayuntamiento de Pamplona la posesión de la vivienda.



Tras la salida definitiva de la familia Arraiza por el inicio de las obras de la segunda fase de Aranzadi, en julio de 2022, el Ayuntamiento de Pamplona procedió a tapiar los accesos a ambas casas como medida preventiva.

Tras la finalización del convenio suscrito entre la familia Arraiza, hasta julio de 2022 propietaria de los inmuebles y el Ayuntamiento de Pamplona, el Ayuntamiento plantea la necesidad de rehabilitar casa Arraiza y su entorno en pleno parque de Aranzadi.

En el año 2020 el Ayuntamiento de Pamplona emprendió un proceso participativo dirigido a los agentes sociales, económicos e institucionales de la ciudad para definir un plan estratégico con el objetivo de priorizar proyectos futuros para la ciudad (mediante el cual se recibieron 164 ideas que dieron lugar a 57 propuestas), dentro de la Estrategia 2030 – Agenda Urbana de Pamplona. La Visión, Misión y Valores, así como las Dimensiones, Líneas y Objetivos estratégicos definidos y planteados en dicho Plan fueron aprobados por unanimidad en el Pleno Municipal celebrado el 15 de abril de 2021.

Entre las propuestas que se presentaron figuró el proyecto denominado: Residencia de artistas Casa Arraiza. La creación de residencias para artistas es un formato contemporáneo de atracción cultural para las ciudades y su conexión internacional que favorece el encuentro, la creación y la puesta en valor de las ciudades que las albergan, que se convierten en el escenario de reflexión para la creación de obras en los más diversos lenguajes.

El nuevo espacio se prevé para usos variados, como una zona de hostelería en planta baja que de servicio también al alojamiento de artistas y una zona de exposiciones y talleres en plantas elevadas del edificio. El espacio ocupado por la casa de invitados albergaría una residencia de artistas.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato contempla la redacción del proyecto y dirección de obra de la reforma de Casa Arraiza, Casa de Invitados y los espacios exteriores de la parcela que acoge estas edificaciones.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la contratación y ejecución de los trabajos de redacción del proyecto y de dirección de obra, en su caso, de la reforma de Casa Arraiza, Casa de Invitados y los espacios exteriores de la parcela que acoge estas edificaciones en la Vuelta de Aranzadi de Pamplona.

La ejecución del contrato incluye:

- El anteproyecto, incluyendo la entrega de la documentación propia de un anteproyecto completada con aquella que permita comprender, mediante ilustraciones o simulaciones, el resultado final del conjunto. En esta fase deberá estar definida la documentación que permita emitir un primer informe favorable en cuanto a diseño, volumen y cumplimiento de la normativa aplicable.
- El proyecto de ejecución, incluyendo el contenido mínimo fijado por la Ley Foral de Contratos Públicos 2/2018 de 13 de abril, y el resultado de los ensayos, pruebas y comprobaciones realizados con carácter previo a la redacción del proyecto. El/la contratista queda obligado a cubrir los gastos necesarios en lo referente al Estudio Geotécnico previo a realizar conforme al cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento vigente. Así mismo, se hará cargo del gasto de levantamiento topográfico



con el grado de detalle suficiente para que las soluciones aportadas sean ajustadas y realizables, el cálculo de estructuras, los gastos de ingeniería derivados del diseño del edificio y su urbanización.

- El contenido del proyecto conforme al Código Técnico de la Edificación. Parte I ANEJO I y ANEJO II Documentación del seguimiento de la obra.
- La Ley de Ordenación de la Edificación.
- Elaboración de un estudio de seguridad y salud en los términos establecidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.
- La coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto.
- La elaboración del Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE de 13 de abril de 2008). Decreto Foral 23/2011 (BON de 8 de abril de 2011).
- Proyectos y dirección de obra de todas las instalaciones afectas a la edificación.
- Redacción del Proyecto de Actividad del edificio.
- Programa de Control de calidad y puesta en marcha de instalaciones.
- La dirección de obras del equipo técnico adjudicatario.
- Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Proyecto de paisajismo del Jardín de Casa Arraiza.

La parte del contrato relativa a la redacción del proyecto de ejecución se llevará a cabo en el momento de contar con el crédito necesario para su realización.

La dirección de la obra, se adjudicará únicamente en el caso de que se decida llevar a cabo la ejecución de la obra en base al proyecto redactado como consecuencia del presente contrato. En el supuesto de que la Administración decidiera no llevar a cabo las obras, el/la adjudicatario/a de la redacción del proyecto no tendrá derecho a indemnización alguna por no haberse producido la adjudicación de la dirección de obra.

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.

En lo concerniente a la Dirección de la obra, no se procederá a la fiscalización del gasto, ni a su aprobación, ni a la adquisición del compromiso generado por el mismo, hasta que no se decida la realización efectiva de la obra sobre la base del proyecto seleccionado. Y, en consecuencia, la adjudicación efectiva del contrato de Dirección de Obra se producirá en el momento en que sea adjudicada la realización de la obra sobre la base del proyecto seleccionado, e incluirá la autorización del gasto correspondiente, no generándose hasta entonces derecho alguno a favor de quien haya presentado la propuesta seleccionada.



De aquí se deduce la necesidad de contactar con carácter previo a la redacción del proyecto y durante su ejecución (también en la dirección de la obra) con los Servicios Técnicos Municipales y responsables del Área de Cultura y del Área de Desarrollo Sostenible y Proyectos Estratégicos, que entregarán cualquier otra documentación necesaria y asesorarán sobre los detalles a tener en cuenta para su correcta redacción.

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. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO OBJETO DE CONTRATACIÓN

2.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO. DISPOSICIONES COMUNES

El proyecto que se pretende contratar debe contener un edificio de usos múltiples de acuerdo con el Documento: "Programa y Organización de los espacios del nuevo Edificio de usos múltiples en la Vuelta de Aranzadi de Pamplona (Casa Arraiza)." (Anexo VI) de este Pliego, localizado en la unidad GSA-1 (parcela urbana 2065 polígono 6), de la Unidad Integrada IV Aranzadi (Anexo V). Así como el proyecto de paisajismo del jardín de Casa Arraiza, conforme a los criterios descritos por el servicio de jardines en el documento: "Prescripciones técnicas respecto al arbolado y las zonas verdes a incluir en el proyecto de rehabilitación de Casa Arraiza" (Anexo VII).

La superficie de la parcela es de 7.650 m² aproximadamente, a falta de medición topográfica. El perímetro está vallado en prácticamente su totalidad, con al menos cuatro accesos, estando el principal acceso enfrentado a la entrada de Casa Arraiza, construcción principal de la parcela.

El proyecto deberá recoger la rehabilitación de Casa Arraiza así como el proyecto de la Casa de Invitados y los espacios exteriores de la parcela que acoge estas edificaciones. Tendrá que mejorar la accesibilidad al recinto y a los edificios mediante la supresión de barreras arquitectónicas.

Se propone un programa de usos variados, que sea social y económicamente sostenible. Se busca dinamizar la zona, añadiendo un uso cultural y recreativo al parque. Casa Arraiza deberá alojar un nuevo edificio de usos múltiples que contará con un espacio en planta baja destinado a bar con cocina y salón, estas instalaciones deberán dar servicio también a la Casa de Invitados. Desde esta planta se podrá acceder a la planta primera de manera independiente, donde se situarán los talleres para artistas y un espacio polivalente de recepciones. La planta superior se destinará a espacio de exposición. El sótano se destinará a almacenes, zonas de servicio e instalaciones al servicio de los usos de plantas superiores.

La Casa de Invitados deberá mantener la superficie actual y su tipología de casa con patio, respetando el pozo existente, el programa se desarrollará en planta baja y contará con seis habitaciones para acoger a huéspedes cuyas actividades artísticas justifiquen una estancia en Pamplona.

En la zona exterior, se deberá mejorar los itinerarios de los jardines y tener en cuenta el acceso necesario para el mantenimiento y suministros a los edificios. Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto de paisajismo lo indicado por el servicio de jardines en el Anexo VII de este pliego. Se debe planificar y diseñar una ordenación de uso de las zonas verdes, que sea coherente con la conservación de los elementos y la esencia del jardín histórico, y ajustar las zonas de uso intensivo [hostelero y cultural] a los espacios reservados a este cometido



La superficie construida de Casa Arraiza es aproximadamente 840,00 m², la Casa de Invitados 326,70 m² y 7.025,00 m² de parcela libre. La inversión total estimada para las obras es de 2.100.000 euros de Ejecución Material. (2.922.150,00 euros, incluidos Gastos Generales y Beneficio Industrial (15%) e I.V.A (21%)).

2.2. REDACCIÓN DEL PROYECTO. CRITERIOS DE DISEÑO

El edificio a diseñar objeto de este pliego deberá tener en cuenta todos los criterios descritos tanto en este Pliego como en los Anexos correspondientes. Además de los criterios que se describen a continuación, que se deberán desarrollar en el proyecto de ejecución:

2.2.1. ENERGÉTICOS

Los edificios deberán cumplir con los criterios establecidos en el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

Por lo tanto, se diseñará incorporando soluciones que permitan disponer de las menores necesidades de consumo energético y dispondrá de sistemas de generación de energía renovable en el propio edificio o en las cercanías de este.

Además, serán unos edificios digitales y didácticos. Comunicarán a sus usuarios las soluciones que el edificio incorpora en temas de eficiencia energética, generación renovable o adaptación al cambio climático.

2.2.1.1. ENVOLVENTE Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

DISEÑO PASIVO

El diseño del edificio debe incorporar aquellos aspectos pasivos que contribuyan a limitar sus necesidades energéticas. Desde el factor forma de la envolvente, la localización del edificio en relación al soleamiento y vientos dominantes, hasta la orientación y tamaño de sus huecos, su adecuada protección solar y otros aspectos necesarios a criterio del proyectista.

Se tendrá en cuenta cómo puede afectar este diseño tanto en la demanda energética (calor y frío) como en el confort interior: sobrecalentamiento, humedad...

Calificación Energética A

2.2.1.2. INSTALACIONES

Las instalaciones deberán cumplir todas las exigencias legales actuales (CTE, RITE, REBT, accesibilidad, incendios...) además de los criterios ya descritos para reducir la demanda energética al mínimo. Las instalaciones de climatización e iluminación, dada las demandas variables del edificio (según uso y época del año), deberán permitir que se alcance el confort requerido en cada una de las estancias mediante los sistemas que se consideren más adecuados. Todo ello respetando en todo momento el objetivo de mínima demanda (mayor eficiencia posible).

Tanto iluminación como el resto de maquinaria con la que deba contar debe tener los criterios más altos de eficiencia energética.

- **Generación.** La generación contará con los equipos más eficientes posible y basados en demanda de energías renovables o equipos de alta eficiencia considerados renovables por la UE como aerotermia (dependiendo de su eficiencia). Su capacidad de



adaptación a la demanda variable del edificio deberá ser suficiente para permitir trabajar al sistema con altos rendimientos en cualquier situación.

- **Distribución.** Toda la instalación ofrecerá una zonificación según los espacios descritos en el Anexo VI (programa de superficies) y permitirá tener diferentes consignas en cada uno de los espacios, diferentes horarios y modos de operación según los requisitos de uso del mismo. Podrán hacerse grupos con similares necesidades.

2.2.1.3. ENERGÍAS RENOVABLES

Es una máxima en el diseño de los nuevos edificios municipales la integración de las Energías Renovables (EERR) en la mayor proporción posible para solventar la demanda energética del propio edificio y si es posible, incluso contar con energía excedentaria: Edificio de Energía Positiva.

2.2.2. NATURALIZACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Tener en cuenta los espacios grises vs espacios verdes. Las necesidades de gestión de futuras lluvias torrenciales, aprovechamiento de estas aguas...

Además de los aspectos más ligados directamente con el edificio, debe considerarse que el Edificio debe ayudar al cumplimiento del resto de objetivos de la Estrategia de Transición Energética y Cambio Climático 2030 (ETeCC2030).

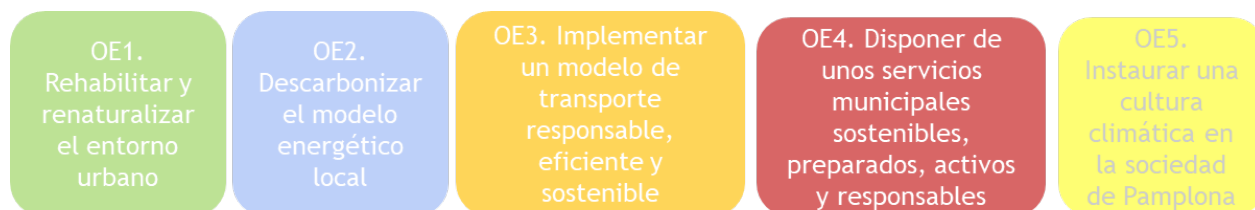


Ilustración 1. Objetivos Estratégicos de la ETeCC2030

Se describen a continuación algunos ejemplos:

- Renaturalización del propio edificio y espacios colindantes.
- Facilitar una movilidad sostenible por medios de movilidad activa: aparcabicis, facilidad comunicación con otros servicios municipales de movilidad, ...
- Utilizar sistemas de Aguas Grises para conseguir un ahorro del consumo de agua potable.

2.2.3. MONITORIZACIÓN Y COMUNICACIONES

Las tecnologías digitales e Internet de las Cosas (IoT) serán un elemento fundamental en el desarrollo de unas instalaciones como estas. Sea cual sea el sistema integrado para la gestión de las instalaciones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- **Sistema libremente programable.** Este debe permitir que sin mediar licencias de por medio (o estas están incluidas y sean de por vida) ni otros costes pueda modificarse la programación de funcionamiento de la instalación, consignas, horarios, secuencias de funcionamiento, cualquier parámetro programable, ... La programación del mismo debe ser accesible para el propietario (promotor) o al menos, debe de facilitarse el acceso, software o licencia necesaria para acceder al mismo.
- **Propiedad Lógica Control.** Debe facilitarse a la propiedad una copia del software de control que regula toda la instalación. Copia totalmente usable y modificable que será



probada y validada en la puesta en marcha de la instalación. Los elementos entregables serán:

- Registros de señales
- Plano de arquitectura de comunicaciones del edificio
- Esquema del cuadro de control y maniobra salas de instalaciones
- Planos de potencia.
- Planos de maniobra.
- Archivo back de programación y código fuente de la regulación y control.

La lógica de control debe poderse guardar en un repositorio centralizado y debe poderse leer sin necesidad de estar instalada en un autómata. Con un editor o herramienta instalada en un PC.

- **La arquitectura de comunicaciones del edificio será física (cableado)**, independiente para cada sistema y comunique en lenguajes standard hasta cada equipo. Todos los equipos de campo instalados tanto desde el punto de vista de extraer información (contadores de energía, recuperadores de calor, sondas de temperatura, sondas CO,) como los equipos a controlar, cableados y otras comunicaciones deberán cumplir los estándares de protocolos convencionales abiertos. Véase:
 - Bacnet
 - MBus
 - Modbus (en sus diferentes versiones)
 - KNX
 - Cualquier otro protocolo abierto que sea validado por el Ayto a futuro.
- Los equipos que requieran alimentación eléctrica deberán ser **alimentados desde la red** eléctrica sin usar baterías o pilas individuales.

Además, los datos recogidos por el sistema deberán estar disponibles para ser integrados en la Plataforma Ciudad de Ayuntamiento de Pamplona. Para ello, deberá cumplirse:

- Protocolos de comunicación abiertos con el exterior del edificio.
- Los modelos de datos cumplirán con los [Fiware Data Models](#) tanto en formatos, como comunicaciones, definiciones, contenidos... siempre que estén descritos para esos equipos e instalaciones. O el mínimo de definición de tipo de datos si no están definidos. Serán valorables también modelos de datos SENTILO.
- El sistema deberá permitir, al menos, historificar los datos en valores con frecuencia de muestreo cuartohoraria. Sin entrar nunca en conflicto con una mayor precisión en el muestreo si fuera posible.
- La solicitud de esta información por la Plataforma Ciudad será como máximo horario, incluso diario. Sin perjuicio de que el sistema y tecnologías a instalar puedan generar también información a tiempo real.
- El sistema y tecnologías con las que cuente el edificio deberá al menos contar suficiente almacenamiento local para guardar datos históricos de la instalación de al menos 6 meses de actividad del edificio y todos sus sensores.
- La solución debe disponer de una interface Rest-API para facilitar cualquier integración. Esta interface debe estar totalmente documentada.

A nivel de proyecto se aportarán los correspondientes datos de cálculo, acreditando demandas energéticas, consumo de energía primaria, y resto de valores fijados en el apartado de parámetros a cumplir. El promotor puede exigir al equipo proyectista la comprobación de ausencia de disconfort en determinados espacios. Esta comprobación se debería realizar mediante cálculo dinámico multizonal del espacio (con las zonas colindantes), escogiendo las



semanas más críticas para el análisis detallado. Durante la ejecución de obra se realizarán los controles y ensayos necesarios para verificar el cumplimiento del proyecto.

Por último, a nivel de edificio terminado, dichos datos se verificarán por las siguientes dos vías:

- Mediante la monitorización interior en cada espacio de uso común. Se medirá y registrará de manera continuada CO₂, temperatura y humedad relativa, con comunicación física (cable). En paralelo estos mismos parámetros se medirán también en el exterior mediante una sonda adicional específica.
- Para facilitar el control activo de todos los gastos energéticos, también se monitorizará: consumo eléctrico y otros combustibles, incluso con un nivel aguas debajo de las acometidas generales: iluminación, climatización, otros consumos ... o incluso distribución por zonas del edificio.

Procesamiento de datos: todo el sistema de control deberá estar conectado a una plataforma digital que permita el procesamiento de los datos de monitorización, su visualización en tiempo real, el diseño de tablas y análisis específicos, etc. de modo que todos los datos analizados sean procesados de manera automática. Esta monitorización será permanente para el edificio y no podrá suponer ningún coste extra de licencias y/o mantenimiento de Software.

2.2.4. HUELLA DE CARBONO

Se desea limitar al máximo la huella de carbono del edificio. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Uso de materiales de producción local o cercana en la medida de lo posible: hormigón de planta más cercana, áridos reciclados, etc.
- Se dará preferencia a los materiales con bajas emisiones de CO₂ en su fabricación, a los elaborados con materias primas renovables y a los reciclados.
- Procesos constructivos de bajas emisiones: reaprovechamiento de las tierras de la excavación en el propio solar, etc.
- Todas aquellas propuestas que sean asumibles en el presupuesto general de la obra y supongan reducción de emisiones durante la construcción o a lo largo del ciclo de vida del edificio.

2.2.5. DIDÁCTICOS

Todo lo relacionado con la energía y cambio climático de un edificio, elemento clave en el mismo, deberá ser diseñado desde una perspectiva ejemplarizante y sensibilizadora de la administración pública. Es decir, sus instalaciones de consumo y generación energética, incluso las soluciones adoptadas para reducir la demanda de recursos tanto energéticos como de otro tipo (agua, materiales, ...), y las decisiones constructivas que ayuden tanto en la mitigación como la adaptación al cambio climático deberá ser diseñado e implementado permitiendo que las personas usuarias de los mismos entiendan cómo funciona el edificio, su flujos energéticos, de residuos y materiales incluso sin necesidad de una tutorización para ello.

Algunos elementos que deben tenerse en cuenta indiscutiblemente en la propuesta:

- Paneles didácticos (pantallas digitales) con información sobre el funcionamiento de la instalación en tiempo real e históricos.
- Zona de instalaciones visibles o al menos con paneles sinópticos de la actividad energética del mismo.



2.3. PLAZO REDACCIÓN DEL PROYECTO

Como plazo total máximo para la redacción del proyecto se establece: 120 días naturales y un plazo parcial de 30 días (incluido en el plazo total) para la redacción del Anteproyecto. El plazo para la redacción del Proyecto de Ejecución (90 días) se contabilizará a partir del momento en el que se apruebe el presupuesto necesario para su redacción.

2.4. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS

Tanto la Dirección de Obra como la Dirección de la ejecución de la obra se ajustarán a la Ley de Ordenación de la Edificación.

La Dirección de Obra de Arquitectura consiste en llevar a cabo la coordinación del equipo técnico facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del Proyecto de Ejecución. Estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, de acuerdo con lo que establezca el proyecto que a tal fin se redacta, conforme a lo previsto en el apartado anterior.

El/la director/a de Obra podrá contar para el desempeño de sus funciones, con colaboradores/as a sus órdenes, que desarrollarán su labor en función de las atribuciones derivadas de sus títulos profesionales, o de sus conocimientos específicos, integrando todos ellos la "Dirección de Obra".

Dentro del equipo, el técnico superior que realice las labores de dirección y coordinación del mismo, deberá ser el/la interlocutor/a único/a de la dirección del encargo por parte del Ayuntamiento. 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.

Para la realización de los trabajos objeto de estas contrataciones, el/la adjudicatario/a queda obligado a aportar el equipo, medios auxiliares, local, personal y cualquier otro medio material o humano que sean necesarios para la buena ejecución de aquélla.

El/la Arquitecto/a Técnico/a en obra asistirá junto con la contrata a las mediciones de las distintas unidades con las que se realizarán las certificaciones mensuales.

3. PROYECTISTA

Será el equipo de profesionales que, encabezados por un/a arquitecto/a superior, realicen los trabajos objeto del contrato como consecuencia de la adjudicación del presente contrato.

Se entiende, por tanto, que los honorarios profesionales de todos los/las participantes en el proyecto quedan incluidos en la oferta económica presentada.

Dentro del equipo, el/la técnico superior que realice las labores de dirección y coordinación del mismo, deberá ser el/la interlocutor/a único de la dirección del encargo por parte del Ayuntamiento. 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.

Se acreditará la solvencia del equipo y capacidad para redactar el proyecto.



4. CONSIDERACIONES DE INTERES

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiendo aquí las directrices generales que deberán tenerse en cuenta durante la redacción del Proyecto:

- Se deberá tener en cuenta escrupulosamente las consideraciones del Documento "Programa y Organización de los espacios del nuevo Edificio de usos múltiples en la Vuelta de Aranzadi de Pamplona (Casa Arraiza)." (Anexo VI).
- Deberá ser un edificio representativo, con imagen singular, sugerente y atractiva, integrado en el entorno que sirva de referente para la vida cultural de la ciudad.
- Se valorará el diseño, la composición el cumplimiento de los aspectos funcionales y organizativos del programa la calidad espacial y su capacidad de promover un espacio social y comunitario como lugar actividades, de encuentro y de relación.
- Se trata de un edificio sociocultural, y el correcto, cómodo y práctico uso de cada espacio por parte del usuario, debe ser esencial.
- La variedad de actividades que se van a dar en los espacios han de tenerse en cuenta a la hora de organizar espacios y elegir materiales y acabados.
- Los edificios deberán cumplir al menos con los criterios establecidos en el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación. Deberá considerarse tanto el menor impacto energético posible como otras medidas de adaptación y mitigación al cambio climático específicas para la ciudad de Pamplona.
- Se deberá diseñar el edificio pensando en el tipo de usuario. Para facilitar tanto el uso como el mantenimiento, las soluciones constructivas deberán ser en todo caso robustas, intuitivas y sencillas.
- Se valorarán las calidades, tanto de materiales, adecuación al uso de los diferentes espacios, soluciones técnicas, de acabados y de instalaciones y su idoneidad.
- El proyecto tendrá muy en cuenta la economía de mantenimiento, tanto en el diseño como en las soluciones constructivas, materiales a emplear e instalaciones, de forma que se garantice la mayor durabilidad con los menores gastos de conservación, sin detrimento de la calidad arquitectónica.

5. ESTUDIO 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, en el proyecto que se saca a licitación deberá incluirse un Estudio de Seguridad y Salud con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto. Así mismo, deberá existir dentro del equipo redactor del proyecto la figura del/de la coordinador/a en materia de seguridad y salud, cuyos honorarios estarán incluidos en el importe de la propuesta económica.

6. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL AYTO. DE PAMPLONA

Como información de interés para los/las participantes en el contrato, en el anexo V de este Pliego se presenta planos de la parcela objeto de concurso, planos de estado actual, ficha catastral y documentación relativa a la licencia original y al proyecto de ampliación de casa Arraiza.

Anexo VI: "Programa y Organización de los espacios del nuevo Edificio de usos múltiples en la Vuelta de Aranzadi de Pamplona (Casa Arraiza)."

Anexo VII: "Prescripciones técnicas respecto al arbolado y las zonas verdes a incluir en el proyecto de rehabilitación de Casa Arraiza"



7. CONTENIDO DEL PROYECTO

El contenido mínimo del proyecto, y de sus distintos apartados, deberá cumplir con el principio de que cualquier facultativo/a competente distinto al autor/a del proyecto pueda interpretar el mismo y dirigir las obras con arreglo a éste. Esto implica un escrupuloso cumplimiento con lo dispuesto en la normativa en vigor, especialmente con lo especificado en el CTE Parte I ANEXO I Contenido del Proyecto y en lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, en el artículo 163 de la Ley Foral de Contratos y el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud Laboral.

Se entiende, por lo tanto, que deberán incluirse en el proyecto los estudios de cualquier naturaleza (levantamiento de planos topográficos, redes de instalaciones a las que conectar, estudios geotécnicos, de Seguridad y salud, etc) necesarios para alcanzar el objetivo enunciado en el párrafo anterior. El importe de estos estudios se considerará incluido en la oferta económica de cada licitador.

Es por ello que la documentación reseñada tiene el carácter de mínima y no exhaustiva pudiéndose y debiéndose presentar toda documentación que sirva para mejorar la definición del proyecto o de la obra a realizar.

En cuanto a la estructura del Proyecto, éste deberá estar constituido por los siguientes documentos:

- a) Una MEMORIA Y ANEJOS en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- b) Los PLANOS ANTES DE LA ACTUACIÓN.
- c) Los PLANOS DE CONJUNTO Y DE DETALLE necesarios para que la obra del edificio y de los espacios exteriores queden perfectamente definidos, así como los que delimiten la ocupación de terrenos, la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y los servicios afectados por su ejecución.
- d) Los PLANOS DE PAISAJISMO.
- e) ESTUDIO DE INUNDABILIDAD de la parcela. Zona inundable, medidas de protección.
- f) Los PLANOS INSTALACIONES.
 - Planos Agua fría y caliente
 - Planos de electricidad, baja tensión, telecomunicaciones, iluminación, esquemas, unifilares etc.
 - Planos de climatización, incluso la programación de funcionamiento
 - Planos de otras instalaciones si las hubiere (telecomunicaciones, megafonía, intrusión...).
- g) El ESTUDIO ENERGÉTICO. Debe incluir todo aquello relevante para entender las estrategias y justificaciones respecto al edificio, como por ejemplo planos y secciones de envolvente térmica, planos y secciones de hermeticidad con sus correspondientes detalles, juego de planos indicando las referencias (nomenclaturas) del modelo energético, los cálculos de puentes térmicos (si es el caso), la memoria energética y los propios cálculos con la herramienta de cálculo escogida (tener en cuenta criterios descritos en este pliego).
- h) El PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas, del control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al/a la contratista.
- i) Un PRESUPUESTO, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos



para su valoración. (Mediciones y presupuesto: precios simples, auxiliares y descompuestos).

- j) Los PROYECTOS COMPLETOS DE LAS INSTALACIONES CORRESPONDIENTES DE LA EDIFICACIÓN. Incluido el Proyecto de Actividad del edificio.
- Incluida programación del sistema de control de instalaciones.
- k) El PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD.
- l) Un PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, del tiempo y coste.
- m) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- n) El ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- o) ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS.
- p) PLAN DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.
- q) INFOGRAFÍA/S DEL PROYECTO.
- r) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

8. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto, de acuerdo a la estructura y contenido establecidos en el apartado anterior, deberá entregarse al Ayuntamiento antes de la finalización del Plazo. Previamente, se entregará en el Registro General del Ayuntamiento de Pamplona un ejemplar del Proyecto firmado para que dicha Administración, en virtud del informe de sus Servicios Técnicos, apruebe, rechace técnicamente el proyecto o requiera la subsanación de sus defectos, otorgándole en este caso un nuevo plazo. El Ayuntamiento podrá solicitar al/a la adjudicatario/a entregas parciales de la documentación del proyecto.

Posteriormente, se entregarán dos ejemplares visados del proyecto en papel (también deberá entregarse en papel una copia de la colección de planos completa en formato A3, debidamente encuadernada), además de dos copias en soporte informático, con ficheros en formato compatible con el software existente en el Ayuntamiento (Presto, Autocad, MS Word, MS Excel, Jpg. etc).

9. DIRECCIÓN DE OBRA. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO OBJETO DE CONTRATACIÓN.

La licitación incluye la dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de proyectos. 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 nº 165 hasta nº 173.

Además de lo anterior, estarán incluidos:

9.1. REPLANTEO DE LAS OBRAS

La Dirección de obra participará en todas las tareas de replanteo que indique la Administración contratante.

Una vez producido el inicio del contrato conforme dispone el presente Pliego de Condiciones, el contrato de la ejecución de las obras, se procederá a la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación de éstas, extendiéndose Acta del resultado, que será firmada por la Administración contratante, la Dirección Facultativa de la Obra y la concesionaria.

El acta de comprobación del replanteo reflejará la conformidad o disconformidad del replanteo respecto a los documentos contractuales del proyecto, con especial referencia a las



características geométricas de la obra, a la procedencia de los materiales, a la autorización para la ocupación de los terrenos necesarios, a la existencia de servicios afectados y a cualquier punto que pueda influir en el cumplimiento del contrato.

9.2. SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.

En cuanto a las reuniones de seguimiento de obra, éstas se celebrarán con una periodicidad mínima SEMANAL, debiendo la Dirección de Obra dejar constancia de la misma por escrito en el Libro de Órdenes y Asistencias o en Actas redactadas a tales efectos.

Además de lo anterior, se realizarán tantas reuniones o visitas de obra como sea necesario para la correcta marcha de la obra.

Tanto el Libro de Órdenes y Asistencias como el Libro de Incidencias serán los oficiales, debiendo permanecer de forma continuada en la oficina de obra.

Todas las órdenes que sobre la obra se realicen durante su ejecución serán comunicadas por escrito al contratista.

La Dirección de Obra deberá contar, además de con los libros citados anteriormente, con un Diario de Obra en el que irá anotando todas las incidencias que vayan aconteciendo, así como los recursos (maquinaria, número de trabajadores por contrata...) existentes en la misma en cada momento y las subcontratas que se van incorporando.

Diariamente, se controlará y contabilizarán los recursos asignados por la contrata y comprobará su adecuación al compromiso presentado por la misma en su oferta. Deberá quedar constancia de este control de recursos en el Diario de Obra.

Mensualmente, junto con cada certificación de obra, se deberá dar traslado de estos documentos al Ayuntamiento de Pamplona.

9.3. CONTROL ECONÓMICO DE LA OBRA.

Para un control económico real y efectivo de la obra, las certificaciones firmadas por la Dirección de Obra y el contratista se deberán encontrar en el Ayuntamiento el día 5 de cada mes, para el visto bueno del representante de la propiedad.

Acompañando a las certificaciones, la Dirección de Obra deberá redactar un informe del desarrollo de la obra con las incidencias que se produzcan, así como copia de las Actas correspondientes a las reuniones de seguimiento de obra. Junto al informe mensual se entregará a la propiedad una copia del Diario de Obra. Los informes mensuales incluirán fotografías en color del estado general de las obras y de los elementos de la obra más singulares. Estos informes deberán entregarse en soporte papel e informático; las imágenes se aportarán en formato .jpg.

La Dirección de Obra está obligada a recibir el visto bueno del Ayuntamiento para realizar cualquier cambio o modificación del proyecto entregado, y aprobado por el Ayuntamiento.

En el informe económico mensual 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 costo final de la obra.

Las desviaciones que pudieran existir se descompondrán en función de sus motivaciones: estado del subsuelo (aparición de terreno no previsto), modificaciones en el proyecto, cuestiones



técnicas, cuestiones de calidad (motivado tanto por la propiedad como por compañías suministradoras), obras nuevas (ordenadas por la propiedad).

9.4. CONTROL DEL PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS

Previamente al inicio de la obra, el/la contratista deberá reestudiar el cronograma, ajustándolo a las fechas concretas en que se desarrollarán las obras, con indicación del camino crítico, en el que quede justificado el plazo que se ofertó. En este cronograma, también se incluirá un desglose de la inversión prevista por mensualidades.

La Dirección de Obra 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.

Este planning será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obras para el control de plazos, cuya actualización se deberá entregar con la certificación y el informe mensual. Se informará del cumplimiento o no de los plazos previstos, estudiando las alternativas necesarias en caso de que se produzcan desvíos.

9.5. PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Dentro de los/las técnicos/as responsables de la dirección de obras existirá un/a Coordinador/a de Seguridad y Salud que deberá aprobar el Plan de Seguridad y Salud que presente la concesionaria, así como a la propuesta de la misma del técnico que ha de desempeñar las labores de Coordinador de Seguridad y Salud en la fase de ejecución.

De manera previa al inicio de los diferentes tajos, un/a representante de la Dirección de Obra revisará con el/la Coordinador/a de Seguridad de Salud y el/la Jefe/a de Obra el programa de medidas concretas a tener en cuenta. Semanalmente el/la Coordinador/a de Seguridad redactará un informe del estado de la Seguridad y Salud de las obras.

9.6. SUPERVISIÓN DEL PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, el/la contratista elaborará un Plan de Control de calidad de la totalidad de las unidades de obra incluidas en proyecto, tomado como base la normativa y recomendaciones vigentes (EHE, PG3, Normas NTE, etc.), tal y como se recoge el pliego de condiciones técnicas de ejecución de la obra. Este plan marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras.

Este documento deberá ser exigido al/la la contratista y será aprobado por la Dirección Facultativa de la obra, debiendo encontrarse una copia en la oficina de obra junto al resto de documentación preceptiva. La Dirección de Obra realizará la supervisión del plan de control de calidad.

9.7. DOCUMENTACIÓN DE FINAL DE OBRA

Con la certificación final se deberá hacer entrega del correspondiente Certificado Final de Obra convenientemente visado por el Colegio Profesional competente.

Deberán adjuntarse los correspondientes certificados que acrediten el cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas (ruidos, incendios...) que serán aportados por



la empresa adjudicataria de las obras y de la posterior explotación. Igualmente se adjuntará la documentación técnica del final de obra necesaria para permitir el funcionamiento de la totalidad de instalaciones incluidas en el proyecto (electricidad, climatización, fontanería, ascensores...), que también será facilitada por la adjudicataria de las obras.

Así mismo, se deberá entregar a la finalización de la obra aquella documentación en formato editable que puede considerarse como Libro del Edificio y que deberá constar mínimamente de:

- Datos generales de la obra.
- Documentación gráfica de fin de obra con planos "as built" recogiendo aquellas modificaciones respecto al proyecto original.
- Historial fotográfico de la obra.
- Relación de gremios intervinientes en la obra.
- Manual de uso y mantenimiento del edificio (libro del edificio).
- Certificación energética del edificio.
- Cualquier otra documentación solicitada por la Administración contratante.
- Programa de control de instalaciones y su parametrización. Documento en bruto de la programación de control y regulación de instalaciones del edificio: térmicas, eléctricas, ...

Esta documentación se presentará en soporte informático, así como dos copias más en carpetas formato din A4. Esta documentación se entregará además de en papel en soporte informático, con ficheros en formato compatible con el software existente en el Ayuntamiento (Presto, Autocad, MS Word, MS Excel, etc), y también en formato .pdf.

9.8. ASISTENCIA A LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE

El/la adjudicatario/a facilitará a la Administración contratante, sin coste adicional alguno, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios por ésta para el correcto desarrollo y cumplimiento del objeto de los contratos, como asistencia a reuniones explicativas, información al público o a los servicios afectados, etc., hasta la extinción del plazo de garantía.

9.9. MODIFICACIONES EN LA OBRA

La Dirección de Obra, salvo en los supuestos excepcionales y previo exacto cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa de contratación administrativa vigente, no podrá introducir modificaciones en las obras, cuya Dirección le ha sido adjudicada, sin la debida aprobación previa de las mismas y del presupuesto correspondiente por el órgano de contratación.

En cualquier caso, la Dirección de obra deberá estudiar, valorar, y en su caso desarrollar, aquellas modificaciones que pudieran ser requeridas por la propiedad con el fin de alcanzar la realización total de la SITUACIONES DE EMERGENCIA obra.

9.10. SITUACIONES DE EMERGENCIA

En caso de emergencia, la Dirección de 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, la Dirección dará cuenta inmediata a la Administración contratante, a fin de tramitar el oportuno expediente.



9.11. ATENCIÓN EN EL PERÍODO DE GARANTÍA.

El contrato incluye la atención en período de garantía de la obra, concretamente los trabajos definidos en lo dispuesto en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, Artículos nº 172 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 la obra, 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 al Área de Proyectos del Ayuntamiento de Pamplona 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 al Área de Proyectos del Ayuntamiento de Pamplona un informe final sobre el estado del edificio y la ausencia de patologías visibles a esa fecha.

10. FASES, PLAZOS DE ENTREGA DEL TRABAJO.

10.1. FASE DE REDACCIÓN: PLAZOS.

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

En esta fase, a iniciativa del Ayuntamiento de Pamplona (Área de Desarrollo Sostenible y Proyectos Estratégicos y Área de Cultura) mantendrán contactos periódicos con el equipo redactor, al objeto de determinar exactamente el programa funcional y formal, y acordar los objetivos planteados en el pliego. Cada una de esas fases será conformada por el/la responsable del contrato.

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

10.1.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA FUNCIONAL (10 DÍAS)

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 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.

10.1.2. ANTEPROYECTO (20 días)

El objeto de esta fase es la elaboración de la documentación a nivel de anteproyecto, que permita dar a conocer el proyecto a la propiedad.



Esta fase incluirá la entrega de documentación propia de anteproyecto completada con aquella que permita comprender, mediante ilustraciones o simulaciones el resultado final del conjunto.

Al final de esta fase, deberá estar definida la documentación necesaria que permita emitir un primer informe favorable en cuanto a diseño, volumen y cumplimiento de la normativa aplicable.

10.1.3. DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN (90 días)

El objeto de esta fase será la redacción de ejecución incluyendo toda 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 los inconvenientes en la fase de contratación de servicios.

Así mismo, aún 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 que sea preciso tramitar.

En Pamplona, septiembre de 2023

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Vº Bº EL DIRECTOR DEL ÁREA

Fdo.: Ignacio Iribarren Berrade

Fdo.: Soledad Castiella Ramírez

Fdo.: Alejandro Astibia Bruno