PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN PARCIAL EN EL EDIFICIO DE LA C/ JOAQUÍN JARAUTA Nº 13 DE PAMPLONA

1.- ANTECEDENTES

Se trata de un edificio en régimen urbanístico de renovación preferente, que consta de Sótano+PB+7 y que, en desarrollo de las previsiones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) está incluido en la Zona de Intervención Preferente Z.I.P.-6. Las previsiones de la Z.I.P.-6 se desarrollan mediante el Proyecto de Intervención Pública P.I.P.-6, que define una actuación conjunta con las parcelas colindantes sitas en Joaquín Jarauta nº 7, 9, 11, 15-17, 19 y 21. Dicha actuación consiste en la demolición de la edificación existente y la construcción en su lugar de un nuevo edificio para un uso de viviendas de realojos en base al Plan de Vivienda del Casco Antiguo. Esta propuesta se define en el instrumento del desarrollo P.I.G.-6, no siendo obligatoria, si no de carácter voluntario. Su fecha de aprobación es 7 de septiembre de 2001. Su gestión se está llevando a cabo por PCH-IB, S.A.

Actualmente, tanto el local como las viviendas son propiedad de PCH-IB, S.A.

El edificio se encuentra en deficiente estado de conservación:

La estructura de sótano y planta baja en la parte del edificio próxima al patio trasero, se encuentra apuntalada por el mal estado de solivos y vigas.

El techo de planta segunda, así como el techo de planta primera, tienen un riesgo de colapso causado por ataque de termita. Todos los baños del edificio se encuentran clausurados como medida de seguridad.

La estructura de cubierta presenta pudrición y graves deformaciones en solivos y vigas, estando apuntaladas algunas zonas. El alero de la fachada recayente a la C/Joaquín Jarauta se ha eliminado y se han realizado diversas actuaciones de retejado e impermeabilización para frenar la entrada de agua.

La fachada de la C/Joaquín Jarauta está protegida con una malla de seguridad para evitar desprendimientos a vía pública de cascotes de las losas de balcón y de revoco y revestimiento de la fachada. Existen signos de filtración de agua a través de la fachada hacia el interior del edificio.

La fachada recayente al patio trasero carece de impermeabilidad ante la entrada de agua por falta de material de revestimiento.

Con fecha 17 de marzo de 2022, la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, resolvió *declarar en estado de ruina el inmueble sito en la C/ Joaquín Jarauta nº 13, al incurrir en el supuesto de ruina económica, afectando dicho estado a la totalidad del mismo*.

En esta misma resolución se decreta *su sustitución o rehabilitación mediante la ejecución de las obras necesarias susceptibles de obtención de licencia, instando a la propiedad del inmueble para que en el plazo de 1 año solicite licencia de obras acompañada del correspondiente proyecto técnico.*

Por estos motivos, PCH-IB, S.A. encargó a ICM Arquitectos la redacción de un proyecto de ejecución de actuaciones de conservación y reparación parcial, que defina las obras a acometer en el edificio necesarias para conseguir seguridad estructural y adecuada estanqueidad frente a la lluvia de la envolvente del edificio, tal como requiere la resolución RAL 17-MAR-22 (2/US) sobre la declaración de ruina del inmueble.

Con fecha 15 de enero de 2024, PCH-IB, S.A. presentó el proyecto de ejecución de ICM Arquitectos para la solicitud de licencia de obras.

El edificio está desocupado en su totalidad y sin ningún tipo de uso, tal como se exige en la resolución de ruina.

2.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares tiene por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter técnico que regirán la licitación de la obra de Conservación y reparación parcial en el edificio de la C/ Joaquín Jarauta nº 13.

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 DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

Si bien la previsión de actuación conjunta contempla de demolición del edificio, debido al estado en que se encuentra es necesaria la realización de obras de conservación y reparación parcial consistentes en apeo en elementos estructurales y sustitución o eliminación de elementos constructivos afectados, ya que, en base al artículo 106 del PEPRI, la solicitud de licencia de derribo de un edificio en el Casco Antiguo debe ir acompañada del proyecto de nuevo edificio, lo que aún no está previsto realizar a corto plazo.

La cubierta se sustituirá totalmente por una cubrición ligera de chapa prelacada grecada sobre estructura metálica.

Se apuntalarán forjados en las zonas indicadas en la documentación técnica.

Se cerrarán los huecos en fachada y se eliminarán las losas de balcón, aplicando mortero de reparación en aquellas zonas o elementos que necesiten una consolidación.

Se realizará la retirada, transporte, canon de vertedero y tasas de gestión de cada material a la planta de reciclaje correspondiente o destino autorizado. Se entregará certificado de gestión de todos los materiales.

Durante la ejecución del contrato, se mantendrá permanentemente la vía pública en condiciones de limpieza y seguridad, en lo que se refiere al desarrollo de la obra.

Las obras que se pretende contratar deberán realizarse con sujeción estricta al proyecto de Actuaciones de Conservación y Reparación Parcial en Edificio Calle Joaquín Jarauta nº 13 de Pamplona, redactado por ICM Arquitectos, así como a las especificaciones adicionales que se establezcan en el mismo.

4.- OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

Durante la ejecución de las obras, el contratista deberá tener en cuenta la totalidad de obligaciones de carácter técnico indicadas en el Cuadro de Características Particulares y Pliego Regulador que rige el concurso, especialmente las indicadas en el Capítulo III – Ejecución del contrato.

Asimismo, se tendrán en cuenta las condiciones impuestas en la licencia municipal de obras y la normativa aplicable.

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 maquinaria auxiliar, etc. así como una detallada descripción de la circulación de obra: accesos, circulación de suministros, salida de escombros, transportes especiales, etc. El plan deberá ser consensuado con las Áreas municipales responsables de Seguridad y Convivencia Ciudadana y ser aprobado por la Dirección de Obra y la Propiedad.

El contratista estará obligado a poner en conocimiento, mediante comunicación escrita, a la Dirección Facultativa y a Pamplona Centro Histórico – Iruña Biziberritzen, S.A., de todas y cada una de las empresas que sean subcontratadas. Las empresas subcontratadas con antelación suficiente al inicio de los trabajos subcontratados, 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 precisarán aclaración, entre otros y de forma fundamental los relacionados con el Plan de Seguridad y Salud.

Como contenido de la oferta cualitativa, propuesta técnica: Exposición el Programa de Trabajo, el contratista estará obligado a presentar calendario detallado y 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 al vecindario, y estableciendo medidas preventivas y paliativas con el fin de evitar o minimizar las posibles afecciones.

También incluirá en el anterior apartado un plan estratégico de trabajo con un cronograma detallado que garantice las mínimas afecciones e interferencias al normal desenvolvimiento de las actividades urbanas y ciudadanas en la zona.

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

Además del mencionado cronograma añadirá relación y descripción de medidas preventivas para minimizar la producción de polvo y ruidos, y particularmente para evitar situaciones de riesgo sobre la vía pública. A este fin deberá presentarse una solución de limpieza coordinada con el servicio de limpieza municipal, y el programa de cuantas medidas se planteen para garantizar el

normal desarrollo de las funciones ciudadanas y cumplir las condiciones impuestas al respecto en la licencia de obras.

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.

Las obligaciones del contratista y las actuaciones a realizar por el mismo en las fases de recepción de las obras y plazo de garantía de las mismas quedan definidas en el Capítulo IV – Extinción del contrato - del Pliego regulador del concurso.

5.- CONSIDERACIONES DE INTERÉS.

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el objeto de esta 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 exterior al edificio.
- También deberán realizarse minimizando las afecciones a los propios edificios del entorno, particularmente al de Jarauta 15-17, evitando en la medida de lo posible afectar al interior de las viviendas.
- 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.
- Deberá ajustarse el horario de los trabajos, e incluso el desarrollo de la obra, al obligado respeto a las necesidades de descanso y sueño del vecindario. Así mismo deberán garantizarse las condiciones de seguridad y salubridad.
- 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 Area de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Ayuntamiento de Pamplona.
- Deberá cuidarse por consiguiente la cartelería y señalización informativa en el interior y en el exterior de la obra a fin de garantizar la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes.

6.- PROCESO CONSTRUCTIVO - PROGRAMACIÓN

El contratista, en su oferta estará obligado a presentar un plan estratégico de trabajo con un cronograma – calendario detallado que garantice las mínimas afecciones al entorno, estableciendo medidas preventivas y paliativas con el fin de evitar o minimizar las posibles afecciones.

Además del mencionado cronograma añadirá relación y descripción de medidas preventivas para minimizar la producción de ruido y polvo y evitar situaciones de riesgo sobre la vía pública, y de las medidas para evitar la afección durante las labores del derribo a los medianiles con los edificios colindantes y viviendas vecinas.

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.

Durante la ejecución de los trabajos se exigirá un reestudio del planning semanal en los que se recogerán los ajustes que se vayan produciendo, y las medidas concretas para garantizar el cumplimiento del plazo de la obra.

En Pamplona a 15 de noviembre de 2024

Margarita Asenjo Lozano
Arquitecta Técnica

Margarita Asenjo Lozano
(Arquitecta técnica de PCH-IB,SA)
Firmado electrónicamente