

CONTRATO DE OBRAS DE DERRIBO DE LOS EDIFICIOS DESCALZOS 55-61, Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVO EDIFICIO DE TRECE VIVIENDAS Y DOS LOCALES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

El objeto de este contrato de obras es el derribo de los edificios sitos en la C/ Descalzos 55, 57-57bis, 59 y 61 y la construcción en el solar resultante de un edificio que albergará 13 viviendas y 2 locales.

Las obras de derribo y nueva edificación serán ejecutadas de acuerdo a los proyectos redactados por los Arquitectos Santiago Virto Calleja, Jokine Crespo Garbisu, Laura Hernández Sanz e Ignacio Cordero Fort, y más exactamente de acuerdo al documento refundido que como parte de la documentación del procedimiento de contratación se deposita en el Portal de Contratación de Navarra y en PLENA.

Las obras no se considerarán terminadas hasta el momento en el que la Dirección de Obra expida el correspondiente certificado de finalización de obra.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL.

El edificio forma parte del Z.I.P. 7 (Zona de Intervención Preferente), que promueve la actuación conjunta de las parcelas 1187, 1188, 1189 y 1190 (Descalzos 55, Descalzos 57-57 bis, Descalzos 59 y Descalzos 61) con el objeto de sustituir estos edificios cuyo estado de conservación y configuración física lo aconsejan, en el fin de conseguir, con una propuesta arquitectónica de calidad y correctamente integrada en el contexto, vivienda protegida de nueva planta.

Esta propuesta se explica en el instrumento de desarrollo de las previsiones del PEPRI Casco Antiguo, P.I.G.-7 (Proyecto de Intervención Global), PA 11, no siendo obligatoria, si no de carácter voluntario. Su fecha de aprobación es 23 abril 2009 y su gestión se está llevando a cabo por PCH-IB, S.A.

Edificio Descalzos 55

Se desarrolla en planta baja y 4 alturas, constando de una vivienda por planta, a las que se accede por una escalera de 3 tramos. No tiene ascensor. La planta baja está ocupada por un local y el portal de acceso.

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

Edificio Descalzos 57-57 bis

La edificación existente se compone de dos edificios: uno exterior (Descalzos 57) y uno interior (Descalzos 57 bis). Descalzos 57 consta de planta baja, ocupada por un local y el portal y 4 alturas que corresponden a una vivienda por altura. Descalzos 57 bis consta de planta baja correspondiente al portal, un entresuelo donde se sitúan dos viviendas y 2 alturas más correspondiente a dos viviendas. Ninguno de los dos portales tiene ascensor. Los dos edificios son colindantes entre sí, a través de la caja de escalera del edificio interior, un pequeño patio interior y una columna de baños.

Descalzos 57 tiene una fachada a la C/Descalzos y otra trasera al patio de parcela a partir de la planta segunda. A esta fachada trasera se adosan un cuerpo de baños y un balcón por cada planta. En el encuentro entre los dos edificios y a partir de planta primer, existe un pequeño patio interior que permite iluminación y ventilación tanto a las viviendas del edificio de Descalzos 57 como de Descalzos 57 bis. En cuanto a Descalzos 57 bis, además de la fachada a ese patio interior, tiene otra al patio trasero de parcela, en la que vuela un balcón en planta segunda.

Descalzos 59

Consta de planta baja y cuatro alturas. La planta baja está ocupada por el portal de acceso y dos locales y en las plantas elevadas se localiza una vivienda por planta. Las viviendas del 1º piso al 3º piso son en alforja, de modo que su superficie queda dividida por la escalera. El edificio no tiene ascensor.

Tiene dos fachadas exteriores: una a la C/ Descalzos y la otra da al patio de parcela.

Descalzos 61

El edificio principal tiene una forma en planta relativamente rectangular, con planta baja más 5 alturas. Se corresponde a vivienda por planta en el 1º, 2º y 5º piso, y dos viviendas por planta en el 3º y 4º. La planta baja está ocupada por el portal de acceso y el local. Este local ocupa toda la parcela en planta baja y tiene una construcción en planta primera en el fondo de la parcela, a la que se accede desde el propio local en planta baja. El edificio no cuenta con ascensor.

La fachada a la C/ Descalzos consta de planta baja más 4 alturas, estando la fachada correspondiente a la 5ª planta retranqueada, produciendo así un desnivel en el faldón de la

cubierta. La fachada a patio consta de 5 alturas, desde la planta 1ª a la planta 5ª, en las que se configuran balcones corridos en toda su longitud, salvo en la planta 3ª en la que la vivienda ha incorporado este espacio del balcón al interior de la vivienda. A partir de la planta segunda tiene un pequeño patio interior que permite iluminación y ventilación a los cuartos húmedos y algún dormitorio de las viviendas.

Sistema estructural

El sistema estructural general de todos los edificios es de muros de carga, vigas de madera, y forjados formados por solivos de madera y bovedilla de yeso.

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

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

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

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

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

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

Escaleras de bóveda tabicada o de zancas de madera.

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

Los edificios no presentan interés arquitectónico alguno.

Estado de conservación de los edificios

Descalzos 61

Actualmente existen filtraciones de agua en el local, en el espacio ocupado solamente en planta baja, debido a fallos de la impermeabilización en la cubierta plana del fondo de parcela y sus lucernarios. No parecen afectar de forma grave a la estructura, ya que es de hormigón armado y no se observan fisuraciones por oxidación de las armaduras.

Hubo filtraciones antiguas recurrentes en el edificio, especialmente en cuartos húmedos, acusando desprendimientos de falsos techo en dos de las viviendas y numerosos mohos en la bajera. Todas ellas han causado degradación de los acabados en las zonas afectadas, y posiblemente pudriciones parciales de la estructura de madera oculta.

La cubierta del edificio es de fibrocemento, no teniendo constancia a día de hoy de filtraciones.

La fachada a la C/ Descalzos está protegida por una malla para evitar caída de material a vía pública, debido a la disgregación del mortero de fachada e inestabilidad del alero.

La estructura del edificio está parcialmente oculta. Las zonas vistas se encuentran en relativo buen estado, aunque los elementos tienen deformaciones excesivas. La estabilidad parece comprometida únicamente en el apoyo de varios solivos del local de planta baja, en los cuales se ha intervenido reforzándolos a base de pletinas de acero y se encuentran en la actualidad apuntalados. Es esperable la pudrición parcial de elementos ocultos por falsos techos.

Descalzos 59

Varias puertas de las viviendas, así como el local y el portal de planta baja se encuentran tapiados en la actualidad por lo que no se puede acceder a su interior a día de hoy.

La fachada a la C/ Descalzos está protegida por una malla para evitar caída de material a vía pública, debido a la disgregación del mortero de fachada e inestabilidad del alero.

El edificio en su interior presenta un estado insalubre, con enseres de todo tipo, escombros y restos de palomas.

Existen filtraciones de agua en varias zonas de la cubierta desde hace tiempo que han afectado a la estructura.

La escalera es inestable a nivel estructural y se encuentra apuntalada en su totalidad. También están apuntalados varios solivos de techo de planta 4ª y techo de planta 5ª.

Descalzos 57-57bis

Todos los accesos al interior del edificio desde planta baja de la C/ Descalzos se encuentran tapiados, por lo que no es posible acceder al interior en la actualidad.

Los edificios se encuentran en mal estado, tanto a nivel de salubridad por presencia de enseres, escombros y palomas como por colapsos estructurales: está parcialmente derrumbado el edificio interior de dos plantas (57 bis), y en la zona aledaña de baños del edificio principal, las plantas inferiores (57).

Es previsible que filtre agua de lluvia a través de la cubierta y que este hecho haya afectado a la estructura.

La fachada a la C/ Descalzos está protegida por una malla para evitar caída de material a vía pública, debido a la disgregación del mortero de fachada, losas de balcón e inestabilidad del alero.

Descalzos 55

Han existido filtraciones de agua en varias zonas de la cubierta que ya han sido reparadas. Sin embargo, han afectado a la estructura que se encuentra apuntalada por precaución, aunque el edificio aparentemente no presenta problemas de estabilidad.

El hueco de la planta primera que da a la C/Descalzos está tapiado.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS:

El ámbito de actuación está constituido por cuatro parcelas sobre las que actualmente se levantan cinco edificios, el edificio Descalzos nº 55, Descalzos nº 57, Descalzos nº 57bis, Descalzos nº 59 y el edificio Descalzos nº 61.

Parcela 1187 (Descalzos 55)

La superficie construida es aproximadamente 285,70 m².

La superficie de la parcela es de 87,02 m², el fondo de la edificación es de 23,95 m y el frente de 3,59 m.

Actualmente el edificio de Descalzos 55 se encuentra vacío.

Parcela 1188 (Descalzos 57-57bis)

La superficie construida es aproximadamente 359,00 m².

La superficie de la parcela es de 106,40 m²., el fondo de la edificación es de 23,85 m y el frente de 3,76 m.

El edificio se encuentra vacío.

Parcela 1189 (Descalzos 59)

La superficie construida es aproximadamente 268,40 m².

La superficie de la parcela es de 53,90 m², el fondo de la edificación es de 18,84 m y el frente de 3,56 m.

Actualmente el edificio de Descalzos 59 se encuentra vacío.

Parcela 1190 (Descalzos 61)

La superficie construida es aproximadamente 560,10 m².

La superficie de la parcela es de 174,68 m², el fondo de la edificación es de 14,35 m y el frente de 6,18 m.

En el edificio todavía quedan dos propietarios que además viven en el inmueble. Serán realojados de manera previa al inicio de las obras.

1.3.- ARGUMENTOS FUNDAMENTALES DEL DISEÑO

En el diseño del nuevo edificio se han tenido en cuenta como criterios básicos la integración y el respeto al entorno urbano.

En la composición de la fachada, respondiendo de forma analógica al contexto arquitectónico y urbano, se ha adoptado un esquema compositivo tradicional coherente con el empleo de las técnicas constructivas y materiales actuales.

La solución funcional de las viviendas y del nuevo edificio en general, la normativa urbanística y la normativa básica específica han determinado de forma definitiva la solución formal y la imagen del edificio.

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 las OBRAS DE DERRIBO Y NUEVA EDIFICACION DE LOS EDIFICIOS DESCALZOS 55-57-57bis-59-61 de Pamplona.

3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

Las obras que se pretende contratar deberán realizarse con sujeción estricta al proyecto NUEVO EDIFICIO DE VIVIENDAS DESCALZOS 55 – 57-57bis -59 - 61 PAMPLONA (DERRIBO Y EJECUCION) redactado por los Arquitectos JOKINE CRESPO, LAURA HERNÁNDEZ, IGNACIO CORDERO Y SANTIAGO VIRTO, el cual debe considerarse como documento base de la presente licitación.

La actuación cuenta con la preceptiva licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento de Pamplona con número de resolución REV 15-ENE-25 (1/EV).

Las obras se desarrollarán en las parcelas correspondientes a los edificios Descalzos 55 – 57-57bis -59 -61 de Pamplona. Una vez ejecutado el derribo de la edificación existente, las parcelas deberán agregarse para configurar una única parcela o solar sobre el que se asentará el nuevo edificio de viviendas.

La ubicación del solar es entre medianeras, con la fachada sur al patio de manzana y fachada norte a la calle Descalzos. En este contexto urbano es de importancia fundamental el sostenimiento de la medianera del edificio sito en la C/Descalzos nº 63 en el plazo de tiempo que media entre el derribo de la edificación actual y la ejecución de la estructura del nuevo edificio.

Esta ubicación condicionará la accesibilidad y la organización de la obra: deberán tenerse en cuenta las restricciones impuestas al tráfico rodado, los eventos y celebraciones populares de carácter festivo, civil, religioso y otros, y cuantas circunstancias vinculadas a la ubicación en la trama del Casco Antiguo puedan condicionar el desarrollo de las obras.

Las soluciones planteadas en proyecto, y que deberán ser ejecutadas en obra, cumplirán en todos sus detalles con la normativa básica general de edificación y con la específica relativa a los usos detallados del edificio.

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.

Así mismo, se tendrán en cuenta las condiciones impuestas en la licencia municipal de obras.

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 municipales responsables de Seguridad y Convivencia Ciudadana y Área de Proyectos y Movilidad 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 precisaran aclaración, entre otros y de forma fundamental los relacionados con el Plan de Seguridad y Salud.

Como contenido de la oferta cualitativa, propuesta técnica: Implantación y planificación de la obra, 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.

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

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.

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 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 las Obras objeto de licitación supone implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiendo 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,

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 de 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 Áreas 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.

Algunas particularidades del proyecto (renovación de edificios entre medianeras, ubicación en centro histórico protegido) conllevan la ejecución de trabajos específicos como los sondeos arqueológicos y geológicos. Las ejecuciones de estos trabajos deberán realizarse de manera coordinada con las diferentes fases de obra y dentro del plazo previsto para la ejecución del contrato. No se tendrá en cuenta para el cómputo del citado plazo aquellas incidencias (resultados, verificaciones, autorizaciones, ajustes de proyecto, etc.) que, no siendo responsabilidad del contratista de las obras, supongan un retraso en el plazo de ejecución de las mismas.

Si durante la fase de excavación y seguimiento arqueológico, se encontrasen estructuras que desmontar, hoyos que registrar, etc. que pudiesen retardar el proceso de las obras, el

contratista deberá asumir el imprevisto renunciando a cualquier reclamación de resarcimiento económico y justificando la solicitud de ampliación de plazo que considerase necesaria en función del retraso producido.

También resulta inherente a este tipo de obras de renovación de edificios entre medianeras la necesidad de elaboración de un “protocolo de grietas” previo al inicio de los trabajos de derribo, que defina la situación estructural, funcional y de conservación de los edificios colindantes, y que una vez elaborado se pondrá a disposición de la propiedad y Dirección Facultativa de las obras. La redacción del citado documento será por cuenta del Contratista de las obras, tal como se refleja en el presupuesto del proyecto.

Para la recepción final de las obras deben de ejecutarse, por cuenta del contratista las labores de limpieza final de obra indicadas en el Art. 29 del Pliego regulador de las obras. Cabe reseñar que la ejecución de dicha labor por entidades de carácter social, previstas en el artículo 36 de la Ley Foral 2/2018 es considerado como criterio social cuantificable mediante formula en el apartado I – Criterios de Adjudicación – del Cuadro de Condiciones Particulares del Concurso.

El servicio postventa (atención y seguimiento de las incidencias relacionadas con la garantía de las obras) debe garantizar una gestión lo más diligente posible y eficaz por parte de la empresa constructora.

Además, durante el periodo de garantía la adjudicataria asignará a un Responsable de Postventa que atienda, controle, y resuelva las reclamaciones de los propietarios de las viviendas tras la entrega de las mismas, e informe convenientemente a PCH-IB, S.A. del estado de las reclamaciones. Estas reclamaciones deberán documentarse a través de partes de incidencias por cada vivienda en el que se recojan las deficiencias observadas y, una vez subsanadas, deberán entregarse con la conformidad del propietario a PCH-IB, S.A.

Pamplona, febrero de 2025

Margarita Asenjo Lozano
ARQUITECTA TÉCNICA DE PCH-IB, S.A.