



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES P/ GARBIÑE BUENO ZABALZA
Sesión celebrada el 04/07/2025
DE OBRAS DENOMINADO “DERRIBO DE EDIFICACIONES IN Original firmado electrónicamente
OSCUS. Parcela 129, Polígono 1, Pamplona”

1.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

El ámbito y contenido de los trabajos se encuentra recogido en los “proyecto de derribo de las edificaciones que ocupan el interior de la manzana 111 del Casco Antiguo de Pamplona, Edificio OSCUS”. Proyecto redactado por OM ARQ S.L.P., por los arquitectos D. Oscar Mongay Jiménez y D^a María Teresa Maiezcurrera Echeverría.

La actuación se centra en la parcela catastral 129 del polígono 1, Calle Navarrería 31 del Casco Antiguo de Pamplona y consiste en la demolición de las edificaciones situadas en el interior de dicha parcela, el edificio OSCUS, dentro de la campaña de retirada de amianto en edificios de titularidad municipal, en cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de “Instalaciones y emplazamientos con amianto”, de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

Paralelamente se plantea como objetivo liberar el espacio interior para su futuro desarrollo dentro de la Zona de Intervención Preferente 1 (Z.I.P-1) del Casco Antiguo de Pamplona, en Navarrería y Redín, cumpliendo con el Proyecto de Intervención Pública 1 (P.I.P-1), antes P.I.G. 1, como espacio público limitado o mancomunado, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 19 de octubre de 2007 (PLE 19-OCT-07 13/CU), y por Resolución 609/2009, de 22 de abril, del Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, de Gobierno de Navarra.

La demolición interior incluirá: Además de la demolición de la totalidad de las edificaciones interiores, la excavación de los elementos de cimentación del propio edificio, así como la reparación y consolidación de la fachada trasera del edificio de viviendas de Navarrería 31 con instalación de una nueva puerta doble peatonal. Los muros medianiles de las parcelas colindantes se consolidarán, repasarán o reconstruirán marcando los límites de las parcelas contiguas, hasta la altura que indique la DF (altura orientativa 2.50m). El muro colindante con el patio del INAP se derribará y procederá al levantado de un nuevo cierre de parcela mediante murete de bloque de hormigón prefabricado y vallado de altura orientativa 2.50m. Igualmente se demolerán elementos puntuales que existen en parcelas colindantes procediendo a su acondicionamiento posterior.

Previamente al inicio del derribo se coordinará con las compañías suministradoras el corte y retirada de las instalaciones que daban servicio al local del OSCUS, que tiene su acceso a través del edificio nº 31 de la calle Navarrería, así como la reubicación de cualquier instalación situada en las construcciones a derribar y perteneciente a otros edificios o red pública.

El CONTRATISTA adjudicatario realizará los siguientes trabajos:

- Demolición completa del edificio y elementos puntuales señalados en proyecto (p.e. escalera en patio Carmen 20), incluso soleras y cimentaciones (salvo las cimentaciones de la fachada trasera de Navarrería 31 y muros de fachadas colindantes que se vayan a consolidar).
- Ejecución de la fachada trasera del edificio Navarrería 31, con instalación de puerta metálica a definir por DF, y muros perfectamente revocados y pintados.
- Demolición y reconstrucción del muro del patio del INAP del nº 37 de la calle Navarrería mediante murete de bloque de hormigón prefabricado y vallado con una altura de 2.50m, perfectamente revocado y pintado.
- Derribo, consolidación, reparación o reconstrucción de los muros medianeros con las parcelas colindantes:



patio Navarrería 29, patio Navarrería 35, patio Carmen 14-16, patio Carmen 18, patio Carmen 20, patio Carmen 22 y 22BIS, patio Carmen 24, patio Carmen 26 y patio Carmen 28, marcando límites de parcelas con una altura orientativa de 2.50m, perfectamente revocado y pintado, por ambas caras.

- Ejecutar los trabajos de acondicionado del solar resultante y recogida de aguas a red de saneamiento descritos en el Proyecto de Derribo.
- Otras tareas que deberán realizarse a costa del contratista:
 - 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.
 - Realizar los trabajos de retirada de elementos que contengan amianto con una empresa especializada en retirada de amianto que se encuentre inscrita en el RERA.
 - Reparaciones en edificios colindantes siempre y cuando sean motivo de la ejecución de la obra.
 - Limpieza diaria de calles y parcelas privadas sobre las que se pudieran verter residuos durante la demolición.
 - Reparación de medianiles, muros, aceras, calzadas o servicios urbanos que deban acometerse por motivo de las obras.
 - Relleno de huecos u otros trabajos que deban llevarse a cabo por motivos de seguridad.
 - Medidas de conservación del arbolado situado en el límite de la parcela y colindantes.
 - En general, revisión previa de edificaciones colindantes en general, debiendo tener especial atención a las medidas de apeo, protección y seguridad que sean necesarias para mantener en uso y condiciones de seguridad del edificio situado en nº 31 de la calle Navarrería.
 - Gastos por la disposición de todas aquellas rampas y puertas para acceso y salida que el CONTRATISTA precise para su maquinaria, medios auxiliares, acopios y personal, de modo que se posibilite el correcto desarrollo de las obras.
 - En general cualquier actuación necesaria para la correcta ejecución de las obras contratadas.
 - Todos los trabajos necesarios para cumplir con las medidas preventivas y de seguridad exigidas para la retirada de amianto; incluso el aviso y advertencia a edificaciones colindantes.

2.- CONTRATISTA

Será la empresa o unión temporal de empresas que, como consecuencia del presente procedimiento de contratación, firme el correspondiente contrato de obras con el Área de Proyectos Estratégicos y Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona.

A la vista del encargo realizado por parte del Ayuntamiento de Pamplona a favor de PAMPLONA CENTRO HISTÓRICO – IRUÑA BIZIBERRITZEN, S.A., para que sea esta sociedad municipal la encargada de realizar el seguimiento de la obra en defensa de los intereses de la “propiedad” de la misma, la interlocución del adjudicatario se realizará con la persona indicada por PCH – IB. S.A.

Dentro del equipo, el contratista propondrá a PCH – IB, S.A. el nombre de la Jefatura de Obra, quién deberá ser la persona interlocutora única con la Dirección Facultativa de la Obra, y no podrá ser sustituida sin el consentimiento expreso del Director/a de Obra y contando con el visto bueno por parte de PCH – IB, S.A.

El contratista estará obligado a poner en conocimiento, mediante comunicación escrita, a la Dirección Facultativa y a PCH – IB, S.A., de todas y cada una de las empresas que sean subcontratadas.

Las empresas subcontratadas deberán ser contratadas, con anterioridad a su incorporación a la obra. Estas empresas, deberán mantener al menos una reunión de trabajo con los representantes de la Dirección Facultativa



y la persona que ejerza de Jefe de Obra de la empresa adjudicataria, para la resolución de todos los extremos que precisarán aclaración.

3.- CONSIDERACIONES DE INTERÉS

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 para la ejecución de las obras:

- A los efectos de determinar quiénes son las “entidades o particulares afectados” por la obra, se establece que se otorgará tal condición, con aspecto general, al menos a todos los vecinos de la manzana 111. De manera que, en los casos en los que el proyecto o la normativa se refiera a comunicaciones, avisos u otro tipo de medidas, las mismas se deberán dirigir, con carácter general, a todos ellos.
- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones a las parcelas colindantes, y al tráfico peatonal y rodado de la zona.
- Se deberá realizar un estudio previo al inicio de las obras del estado de las edificaciones colindantes que sean indicadas por la Dirección Facultativa.
- Se deberá prestar especial atención las herramientas y maquinaria utilizada y su adecuación a los espacios de acceso y espacios de trabajo existentes.
- Se reducirá al mínimo posible la producción de polvo consecuencia de los trabajos de demolición mediante regado u otros sistemas.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección y vallas de seguridad en todo el perímetro de la obra y en especial en las zonas que limitan con las parcelas objeto del derribo.
- Salvo momentos puntuales debidamente previstos, en ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirán el movimiento y circulación en la zona.
- Medio Ambiente: el CONTRATISTA se compromete a conocer y cumplir la Legislación Medioambiental aplicable a su actividad a nivel estatal, autonómico y local; a gestionar adecuadamente los residuos que genera a través de Gestores Autorizados.
- La retirada de los materiales que contengan amianto deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA).
- La gestión de los residuos peligrosos generados, en su caso, se realizará de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y en el Real Decreto 553/2020, que regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.



4.- PRESUPUESTO

El presupuesto del proyecto de derribo y adecuación del solar interior asciende a las siguientes cuantías:

	PEM	15% GG BI	PEC (IVA no incluido)
Trabajos previos	15.290,00€		
Demoliciones	248.983,50€		
Acondicionamiento del solar	85.210,26€		
Gestión de residuos	42.123,50€		
Seguridad y Salud	15.116,93€		
TOTAL	406.724,19 €	61.008,63 €	467.732,82 €

Se considera que la empresa que vaya a realizar el derribo está especializada en la ejecución de este tipo de trabajos, que ha visitado la parcela, la edificación a derribar y el entorno, analizándolos, y que por tanto, posee los conocimientos necesarios para su ejecución, tales como la situación de la obra, accesos, edificaciones, usos, instalaciones, puntos de contacto con edificios colindantes... así como la documentación relativa al derribo, considerando suficiente todo ello para llevar a buen fin su cometido.

El CONTRATISTA se obliga a realizar las obras contratadas hasta su completa terminación conforme a la realidad física de las edificaciones.

Los importes de las certificaciones vendrán determinados de acuerdo con la obra ejecutada, mediante la aprobación por parte de la Dirección Facultativa de la oportuna certificación. Se realizarán periódicamente y en plazos no inferiores a 30 días, y se desglosarán los trabajos ejecutados y el porcentaje que supone del total.

Las certificaciones de obra tienen carácter de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en las siguientes certificaciones, sin suponer la aprobación y recepción de las obras que comprenden.

Las facturas que se presenten deberán ir acompañadas de los albaranes de vertedero o gestor correspondiente.

5.- DURACIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE TRABAJOS

La duración de la ejecución del contrato prevista por el proyecto, es de 4 MESES, a contar desde la firma del Acta de Replanteo e Inicio de Obras.

Previo la firma del acta de replanteo el contratista presentará un calendario de ejecución de los trabajos en forma que el mismo se ajuste a las fechas de iniciación y plazo de ejecución inicial o posteriormente señalados, pudiendo imponer PCH – IB, S.A., por medio de la dirección técnica y su personal técnico, la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Este planning será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obra para el control de plazos.

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



6.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, el contratista deberá facilitar el Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto y el resto de normativa aplicable, y basado en el Estudio de Seguridad y Salud que forman parte de los Proyectos de Derribo y acondicionamiento del solar. Asimismo, deberán seguirse en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud.

- Se deberá cumplir con las determinaciones del Real Decreto 396/2006 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- En este sentido, el adjudicatario (o la empresa subcontratada para ejecutar los trabajos de retirada de amianto) deberá estar del alta como Constructor-poseedor de RCDs, estar inscrito en el Registro de Empresas de Riesgo de Amianto (RERA), y deberá presentar un Plan de Trabajo con Amianto, para su aprobación por la autoridad laboral competente.

7.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, si la Dirección Facultativa o la propiedad lo estiman oportuno, el contratista elaborará un Plan de Control de calidad de la totalidad de las unidades de obra incluidas en el Proyecto de Derribo Edificaciones Interiores en Manzana 111, tomado como base la normativa y recomendaciones. Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de las diferentes pruebas, ensayos y comprobaciones a realizar durante las obras.

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

8.- SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS

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

- * Las reuniones de seguimiento de obra se celebrarán con una periodicidad semanal como mínimo, debiendo el jefe de obra, en el plazo de 3 días remitir un borrador de acta a la Dirección Facultativa para su aprobación. Se podrá establecer la relación escrita entre la Dirección Facultativa y el contratista, a través de los Libros de Órdenes Oficiales. Al acabar cada libro, el contratista entregará una copia de los mismos a la Propiedad.
- * La persona que ejerza la Jefatura de la Obra, será identificada por la contrata previamente al inicio de las obras. En el caso de que la empresa plantee su sustitución deberá ser aprobada tanto por la Dirección de Obra como por el Responsable del Contrato. Así mismo, el Responsable del Contrato se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento del contrato su sustitución, debiendo aportar la empresa adjudicataria en el plazo de 4 días una nueva candidata para su aprobación. Su incorporación en la obra deberá hacerse efectiva en un plazo no superior a 5 días.
- * Deberá contemplarse un personal específico a fin de vigilar las obras y el cumplimiento de las medidas de prevención y seguridad exigidas a los propietarios colindantes, principalmente, durante la fase de



reiterada del amianto y posibles afecciones a vía pública y edificios colindantes. En el mismo sentido, dicho personal realizará las labores de comunicación y mediación con los vecinos colindantes necesarias.

- * El contratista deberá actualizar el cronograma de obra mensualmente aportando una copia del mismo a la Dirección de Obra y a los representantes de la propiedad. Asimismo, deberá revisarlo y entregarlo en un plazo máximo de tres días siempre que sea requerido por la Dirección de Obra o el responsable del contrato.
- * Para tramitar el abono de las facturas correspondientes a cada una de las certificaciones mensuales, el contratista deberá aportar, con la mencionada documentación económica, certificado de obra ejecutada e informe sobre el proceso y marcha de las obras tanto en los aspectos técnicos como económicos, firmados por la Dirección de Obra. Deberán advertirse claramente tanto las desviaciones de medición, como las posibles modificaciones “a cero” de las unidades de obra previstas en el presupuesto de proyecto.
- * No se abonará ningún mayor gasto debido a ejecución de nuevas partidas de obra cuyo precio no hubiese sido aprobado con anterioridad por el Ayuntamiento de Pamplona. A tal fin, las correspondientes actas de precios contradictorios redactadas y firmadas por el contratista y aprobadas por la Dirección de Obra, se harán llegar a la propiedad con el correspondiente informe en el que se justifique la necesidad de la ejecución y se determine la incidencia económica en el coste de la obra.

9.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Una vez finalizados los trabajos objeto del Contrato, el CONTRATISTA solicitará la recepción y convocará a las partes para formalizar, en un plazo inferior a quince días desde su solicitud, el Acta de Recepción.

Serán condiciones indispensables para proceder a la recepción:

- * Haber procedido a la completa demolición y retirada de todos los elementos incluidos en el Proyecto de Derribo Edificaciones Interiores Manzana 111, Pamplona.
- * Haber acondicionado la parcela resultante y límites con parcelas colindantes.
- * Que la obra se encuentre desde la finalización del derribo en unas condiciones de limpieza tales que permitan verificar la adecuada ejecución de acuerdo a lo establecido en proyecto y a las instrucciones y órdenes de obra, y por consiguiente ser entregadas a la propiedad en perfecto estado.
- * Haber entregado el contratista a la Dirección Facultativa toda la documentación obligatoria y necesaria bajo su responsabilidad o de sus subcontratas.

Pamplona, a 18 de junio de 2025

**POR EL ÁREA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y CONSERVACIÓN
DEL AYTO. DE PAMPLONA**