

ANEXO COMPLEMENTARIO 1

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DENOMINADO “OBRAS DE REHABILITACION DE CASA SOTO - ETXEZURIA EN EL PARQUE DE ARANTZADI”.

1.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas que regirán la contratación mediante procedimiento abierto de la obra de Rehabilitación de “Casa Soto - Etxezuria”, situada en el Parque de Arantzadi de Pamplona.

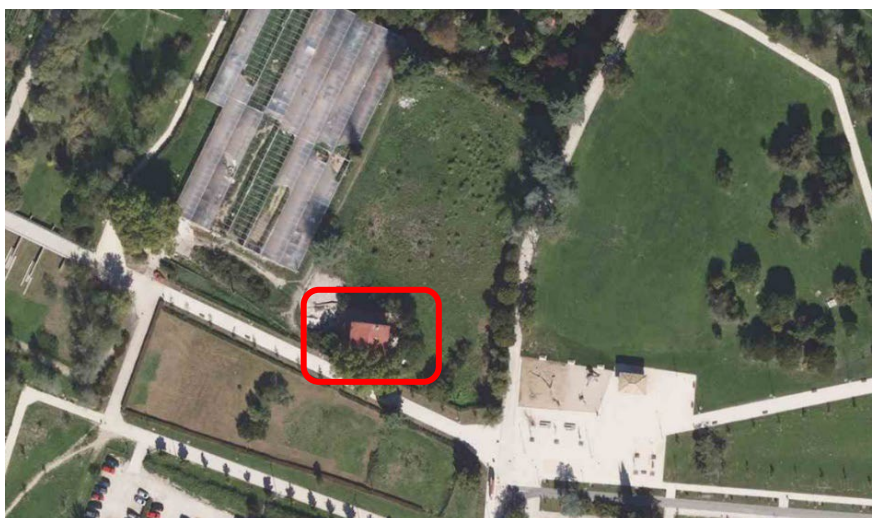
A continuación, se explican los aspectos de índole formal y técnica que los licitadores deberán tener en consideración a la hora de redactar sus propuestas.

2.- DESCRIPCION: OBRAS OBJETO DE CONTRATACION

Las obras que van a contratarse mediante este procedimiento abierto deberán ejecutarse con sujeción estricta a las directrices y criterios establecidos en todo momento por la Gerencia de Urbanismo de Pamplona, y según el proyecto aprobado a tal fin, firmado por los arquitectos D^a Jokine Crespo Garbisu, D^a Laura Hernández Sanz y D. Ignacio Cordero Fort.

2.1 Ubicación

El edificio conocido como Casa Soto, se encuentra ubicado en la Vuelta de Arantzadi, polígono 6 parcela 2065, cerca de la plaza del hórreo.





2.2 Objetivo Principal

El objetivo principal de este contrato es la rehabilitación del edificio y entorno cercano para la creación de un espacio educativo en planta baja y una residencia de estudiantes en planta primera y segunda, con acceso independiente.

Se trata de recuperar el inmueble, deshabitado desde 2020, para poder desarrollar en él proyectos de educación ambiental, de estudio y experimentación con prototipos alternativos de producción y otros usos relacionados en el parque de Aranzadi. Se pretende la recuperación del edificio conservando sus características esenciales, adaptando lo necesario para que pueda albergar los nuevos usos planteados.

El proyecto se plantea con criterios de mínima intervención y respeto al edificio existente, y apuesta por la puesta en valor de sus aspectos más característicos como su estructura, tipo de hueco y revestimientos exteriores.

Así, se mantienen los elementos estructurales y cerramientos existentes en el edificio principal, así como las construcciones anexas. La estética del edificio se basa en una propuesta contemporánea que respeta el inmueble y lo integra armónicamente con el paisaje circundante. Se opta por la puesta en valor de la estructura de madera existente, dejando los elementos como pilares, vigas y solivos de madera a la vista.

El proyecto prevé una nueva edificación anexa para los vestuarios, que se levantará en la huella existente del antiguo gallinero. Se considera que este uso, más vinculado al trabajo en las huertas, debe encontrarse fuera del edificio y funcionar de una manera autónoma.

El acceso principal al edificio se mantiene en su ubicación actual, aunque se propone además un acceso secundario para la residencia mediante la puerta lateral existente. En la planta baja se situarán los espacios polivalentes relacionados con la función agrícola del parque del meandro de Aranzadi: zona de recepción de visitantes, aseos públicos, zona de talleres y sala de eventos-conferencias.

A partir de la primera planta se situarán las estancias de día de la residencia, destinada a estudiantes universitarios en prácticas. Las zonas comunes como la cocina, el comedor, sala de estar y de estudio y baño completo adaptado se situarán en planta segunda, bajo la cubierta, en un espacio abierto y con la estructura vista. En la planta primera se ubicarán los dormitorios, así como dos baños completos, uno de ellos adaptado. Se proponen inicialmente cuatro dormitorios.

Se trata de un edificio exento, sin medianeras. Su fachada principal da al camino que conecta el interior del parque con la zona de huertas, peatonal. La fachada trasera se abre hacia la zona de huertas.

2.3 Estado actual del edificio

La Casa Soto es la típica edificación de vivienda de principios de siglo de campo configurada en planta baja, primera, segunda y bajo cubierta. Cuenta con unos volúmenes añadidos en su planta baja destinados a cochera y almacén de aperos de labranza.

El edificio ha permanecido en correcto uso y fue habitado por la familia Soto hasta 2020 (Juan Mari Soto fue su último habitante), ya que entre la primera y la segunda fase del parque de Aranzadi se le permitió seguir viviendo en su residencia siempre que continuara con la actividad agrícola, y así fue.

A día de hoy, el edificio ya no se encuentra en perfecto estado, en las cubiertas se puede observar un elevado grado de deterioro, ha sido objeto de diferentes actos vandálicos como se puede observar y todos los huecos han tenido que ser tapiados puesto que el edificio estuvo recientemente ocupado.



El edificio original es un volumen de planta rectangular de 11x 9m de longitud. Cuenta con una cubierta a dos aguas. Los volúmenes anexos son de una sola planta y se adosan al edificio principal en su parte este y norte. El volumen que originariamente fue destinado a gallinero fue ya derruido y solamente queda el solado que da testigo de su ubicación.

Existen dos accesos diferenciados, uno frontal y otro lateral. Dichos accesos son los preexistentes en la Casa, de manera que se conserva su configuración original.

Las fachadas responden a una configuración propia de esta tipología, siendo huecos simétricos en planta en ambos ejes y alineados en todas sus alturas. La única fachada que no goza de esta simetría es la trasera, en la que se plantea la apertura de una nueva línea de ventanas, y se amplía otra para generar una fachada ordenada y permitir la correcta iluminación de los espacios interiores.

Cuenta con un basamento con aplacado de piedra en la fachada principal de la planta baja y arco en puerta principal. El resto de las fachadas son de fábrica de ladrillo macizo con revestimiento de mortero en todas sus alturas. El espacio bajo cubierta está revestido con un entablado de madera que se restituye para conservar su aspecto original.

Los huecos son de formato rectangular y no cuentan con sistema de oscurecimiento.

El edificio cuenta con una escalera de doble tramada, que conserva su ubicación y anchura actual. Se trata de una escalera de madera, con dos tramos por planta y con huecos a la parte trasera. Además, los rellanos o espacios de llegada cuentan con iluminación directa a través de los huecos laterales.

Programa de la vivienda actual:

PLANTA BAJA

ESTANCIA	SUP.(M2)
ZAGUÁN	18.4
ALMACÉN	7.7
COCINA	14.4
DESPENSA	5.2
SALÓN	16.1
BAÑO	5.3
DISTRIBUIDOR 1	1.8
ESCALERAS	5.0
ANEXOS	
GARAJE	34.1
APEROS	49.7
SUPERFICIE ÚTIL	157.6
SUPERFICIE CONST	194.2



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

PLANTA PRIMERA

ESTANCIA	SUP.(M2)
COCINA	13.0
SALITA	15.9
DORMITORIO 1	12.4
DORMITORIO 2	9.4
DORMITORIO 3	8.3
DISTRIBUIDOR 1	6.1
ESCALERAS	8.6
BALCÓN	0.9
SUPERFICIE ÚTIL	74.6
SUPERFICIE CONST	98.6

PLANTA SEGUNDA

ESTANCIA	SUP.(M2)
DORMITORIO 4	12.8
DORMITORIO 5	10.0
DORMITORIO 6	13.1
DORMITORIO 7	12.4
DORMITORIO 8	9.7
DISTRIBUIDOR 2	8.4
BALCÓN	0.9
ESCALERAS	2.6
SUPERFICIE ÚTIL	69.9
SUPERFICIE CONST	98.6

2.4 El edificio: nuevo programa funcional

Esta obra de rehabilitación transformará la Casa Soto, para que pueda alojar en su planta baja varias zonas polivalentes, para atender la demanda de visitas y cursos de formación en el centro de investigación y de interpretación hortícola en el que se convertirá la zona. De hecho, la previsión es poder impartir ahí talleres y actividades dirigidas a la red de huertos urbanos y escolares existentes, entre otras actividades. En la primera y segunda planta, la idea es habilitar una zona habitable, como residencia para estudiantes universitarios que realicen prácticas dentro de programas de estudio y capacitación para la profesión en agricultor en ecológico.

A todo ello se sumará, además, una zona de vestuarios y aseos en un edificio anejo, dirigido a trabajadores de la zona de huertas.

Se diseña la zona destinada a vivienda de estudiantes, con los criterios específicos del DF 142/2004, de 22 de marzo, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en Navarra. Se han tenido en cuenta todos los artículos del Anexo II, que recogen todos los aspectos exigibles a las viviendas de nueva creación. De este modo, la planta primera y segunda, que constituyen la residencia de estudiantes cuentan con su propio acceso y podrían funcionar de forma independiente a los usos destinados a público general en planta baja.

Se deja, en previsión a futuro, el espacio necesario para la instalación de un ascensor con superficie suficiente para cumplir con la actual normativa de accesibilidad CTE-DB SUA.

PLANTA BAJA

ESTANCIA	SUP.(M2)
CASA PRINCIPAL	
ESPACIO GESTIÓN/POLIVALENTE	40
ASEO ACCESIBLE	4
ASEO ACCESIBLE	3
DISTRIBUIDOR	4
OFICINA /C.LIMPIEZA/ INST.	10
NÚCLEO ACCESO A RESIDENCIA	8
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	70
SUPERFICIE CONSTRUIDA	99
ANEJOS	
TALLERES	48
SALA PROYEC./DIVULGACIÓN	34



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

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	88
SUPERFICIE CONSTRUIDA	97

NUEVA PLANTA

VESTUARIOS 1	12
VESTUARIOS 2	12
INSTALACIONES	3

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	28
SUPERFICIE CONSTRUIDA	50

PLANTA PRIMERA

ESTANCIA	SUP.(M2)
----------	----------

DISTRIBUIDOR	10
BAÑO ACCESIBLE	7
DORMITORIO 1	9
DORMITORIO 2	9
DORMITORIO 3	8
DORMITORIO 4	11
BAÑO	5
NÚCLEO COMUNICACIONES	
RESIDENCIA	8

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	66
SUPERFICIE CONSTRUIDA	100

PLANTA SEGUNDA

ESTANCIA	SUP.(M2)
----------	----------

COCINA/COMEDOR/ESTAR	52
BAÑO Y ANTEASEO	7
LAVADERO	2
NÚCLEO ACCESO A RESIDENCIA	8

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	68
SUPERFICIE CONSTRUIDA	100

2.5 Plazo estimado de la duración de las obras

Las obras que van a ser objeto de contrato tienen prevista una duración de 10 MESES

2.6 Presupuesto de licitación

El presupuesto base de licitación sin IVA de los trabajos asciende a 647.017,84€ - SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS.

3.- ADJUDICATARIO DEL CONTRATO

Será la persona contratista que, como resultado del presente procedimiento de contratación, firme el correspondiente contrato de obras con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, que quedará obligada a la ejecución de la obra.

En la primera semana tras la firma del contrato la persona contratista, confirmará a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona un equipo de obra en la que se designe la "Jefatura de Obra" como la persona que, integrada dentro del equipo de la contratista, sea la interlocutora única con la Dirección de la Obra. No podrá ser sustituida sin el consentimiento expreso de la Dirección de Obra, con el visto bueno de la persona Responsable del Contrato.

La persona contratista informará, al menos, con un mes de antelación a su incorporación a la obra, de las subcontratas que hayan de intervenir en la ejecución, éstas deberán contar con el visto bueno de la Dirección de obra y de los técnicos de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.

El Contratista presentará al inicio de la obra los planos y plan de organización de obra en los que se determinen los espacios necesarios para acopios, desescombrado, instalación de grúas, silos, etc., así



como una detallada descripción de la circulación de obra: accesos, circulación de suministros, salida de escombros, transportes especiales, ... El plan deberá ser consensuado con las Áreas de Seguridad y Convivencia Ciudadana, y de Movilidad Urbana Sostenible, en caso de ser necesario, y ser aprobado por la Dirección de Obra y Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.

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

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

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

4.- CONSIDERACIONES DE INTERÉS

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto 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:

- El ámbito de la obra se encuentra expresado gráficamente, pero también será considerado ámbito aquellas partes en las que deba actuarse para continuar los servicios o dar continuidad a la urbanización (instalaciones, pavimentos, firmes...).
- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico especialmente al peatonal, así como rodado y de acceso a las obras. Los accesos a la obra deberán coordinarse con Policía Municipal.
- Será por cuenta del contratista la protección de la pavimentación y la conservación de los elementos existentes. Al finalizar la obra, el perímetro de actuación de la misma deberá quedar en perfectas condiciones, siendo responsabilidad del contratista las labores de reposición y limpieza que fueran necesarias. Las reposiciones que fueran necesarias realizar se ejecutarán con materiales de características iguales o similares a los existentes.
- En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirán el movimiento y circulación en la zona.
- Precauciones a adoptar durante la construcción: El contratista se sujetará a la normativa vigente, así como a la que rija durante la ejecución de las obras.
- Controles de obra: pruebas y ensayos: Se ordenará cuando se estime oportuno, realizar las pruebas y ensayos, análisis y extracción de muestras de obra realizada, para comprobar que tanto los materiales como las unidades de obra están en perfectas condiciones y cumplen lo establecido en este Pliego. El abono de todas las pruebas y ensayos serán de cuenta del contratista.
- Previo al inicio de la obra, el contratista colocará a su cargo un cartel, de dimensiones mínimas de 6 x 3 m., de chapa galvanizada, con su correspondiente estructura portante. Deberá reproducir una imagen gráfica a color de la obra y la información relativa al promotor, dirección facultativa, contratista, plazo, presupuesto y entidad o entidades subvencionantes, si las hubiera. Se darán instrucciones y ofrecerá modelo del diseño por parte de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona. La rotulación deberá ser bilingüe. Previo a su colocación, su diseño deberá recibir el visto bueno del responsable del contrato



- No se colocará ningún cartel “publicitario” de la empresa constructora o las subcontratistas en las obras ni sus inmediaciones. Exclusivamente, se permitirá la rotulación en las casetas de obra y maquinaria de obra.
- La localización de los servicios existentes y acometidas, así como el mantenimiento de los servicios existentes serán por cuenta del contratista, incluyendo todos los trabajos de movimiento de tierras que sean necesarios.
- En el caso de que el contratista tenga dificultades para conseguir alguno de los materiales expresados en el Proyecto de ejecución, podrá sustituirlos únicamente por materiales de igual o superior calidad para la ejecución de las obras y siempre con el previo acuerdo del responsable del contrato.
- En la presente obra podrá establecerse el sistema dos turnos de trabajo cuando la empresa así lo considere necesario en función de su programación o en el momento que sea solicitado por la Dirección de Obra o el responsable del contrato. La contrata no tendrá derecho alguno a indemnización por la inclusión de este segundo turno. En el caso de ser requerido por la Dirección de Obra o el Responsable del Contrato, este segundo turno deberá incorporarse en un plazo no superior a cinco días.
- El contratista al finalizar la obra gestionará el cambio de titularidad de todos los contratos de suministro con los diferentes servicios.
- Deberá coordinarse con los afectados por las diferentes actuaciones contempladas en el Proyecto.
- Se deberá prestar especial atención a los medios de transporte y a la limpieza de los viales en los acceso e inmediaciones de la obra, manteniéndolos en todo momento limpios, y teniendo especial cuidado en la limpieza de los viales perimetrales a la obra
- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico existente, tanto al peatonal como al rodado. El contratista deberá adoptar las medidas de toda índole (medios humanos y materiales) indicadas por la Policía Municipal o por el responsable del contrato en cuanto a la afección al tráfico en la zona de actuación de la obra y su regulación. Estas medidas y gastos que superen lo previsto en proyecto, serán a cuenta del contratista.
- Deberá prestarse especial cuidado a los elementos de protección y vallas de seguridad en todo el perímetro de la obra. El contratista deberá disponer de una persona disponible para poder atender a la obra en cualquier momento en el que no se trabaje en ella (de día o de noche, laboral o festivo), con el objeto de garantizar la correcta disposición de los vallados, señalización y cierres de la misma.

5.- PROGRAMA DE TRABAJOS

El cronograma que se incluya en la oferta técnica se considerará válido, previa revisión por la Dirección Facultativa. No obstante, previa a la firma del acta de replanteo el contratista presentará un calendario de ejecución de los trabajos de forma que el mismo se ajuste a las fechas de iniciación y plazo de ejecución, pudiendo imponer la Gerencia de Urbanismo, por medio de la Dirección Facultativa y sus Servicios Técnicos Municipales, la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato. Este calendario deberá estar valorado económicamente.

Este cronograma 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. La presentación de este planning mensual actualizado, tanto en las actividades a realizar como en su valoración económica de la obra ejecutada y que



previsiblemente reste por ejecutar, será **condición necesaria** para que los pagos parciales puedan ser tramitados

Con independencia de los que establezca el Proyecto en sus diferentes documentos (Memoria, Plan de Seguridad...) el plazo máximo de la ejecución de las obras es el que se establece en las **CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO**, prevaleciendo éste sobre el resto de determinaciones.

6.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

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 un Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto, y basado en el Estudio de Seguridad y Salud que forma parte del proyecto. Asimismo, deberán seguirse en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud, designado por la Gerencia de Urbanismo.

7.- PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, el contratista deberá facilitar un Plan de Gestión de Residuos con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto, y basado en el Estudio de Gestión de Residuos que forma parte del proyecto.

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.
- El jefe de obra será el presentado por la contrata en su oferta de licitación. En el caso de que la empresa plantee su sustitución deberá ser aprobado 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 un nuevo candidato para su aprobación. Su incorporación en la obra deberá hacerse efectiva en un plazo no superior a 5 días.
- La contratista será responsable de la vigilancia de las obras y en especial del vallado durante el fin de semana u en otros momentos en los que no exista actividad en la misma.
- Al término de las obras el contratista facilitará una colección completa de planos "as Built" de la totalidad de las obras (si así lo requiriese la Dirección Facultativa o la Gerencia de Urbanismo), en papel y en formato informático compatible con GIS, Autocad, Word y Presto. Esta misma documentación será entregada en formato pdf. En cualquier caso, deberá entregar una colección completa de fotografía digital del desarrollo de la obra, con fotografías generales semanales y todas aquellas de detalle que se consideren oportunas.



- En la documentación de fin de obra se dejará constancia de la/s:
 - verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales de la construcción.
 - modificaciones autorizadas por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
 - relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
 - instrucciones de uso y mantenimiento.

Pamplona, 23 de julio de 2025
POR LA GERENCIA DE URBANISMO

Raquel Pérez Olave
Arquitecta Técnica

Amaya Pérez de Larraya
Arquitecta Técnica

Amaia Anaut Izco
Directora de Gestión Urbanística