



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO DEL PALACIO DEL CONDESTABLE DE PAMPLONA

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 licitación de las obras de **“PROYECTO DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO DEL PALACIO DEL CONDESTABLE DE PAMPLONA”**, proyecto redactado por los arquitectos Jesús Leache Resano y Fernando Tabuenca González, asociados bajo la firma “Tabuenca & Leache Arquitectos”..

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.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN.

DATOS FÍSICOS

El Palacio del Condestable se sitúa en el Casco Antiguo de Pamplona, en la confluencia de las calles Mayor y Jarauta, con fachada posterior hacia el entorno de la plaza de Santa Ana y relación con el denominado Rincón de Pellejerías. La Casa del Condestable se asienta sobre un solar irregular, de forma aproximada de trapecio, con una superficie indicada en la documentación previa de 1.547 m². Linda con las calles Mayor y Jarauta, con el Rincón de Pellejerías, con el patio interior de manzana y con la edificación colindante de calle Mayor nº 4. El edificio cuenta con planta baja, dos plantas de piso, zonas de sótano, entrecubiertas y otras plantas elevadas en el entorno del Rincón de Pellejerías, correspondientes a una construcción independiente que se anexionó más tarde al conjunto original, cuyas fachadas no guardan relación con el resto. La organización actual del edificio procede fundamentalmente de la rehabilitación integral finalizada en 2008. La distribución funcional actual es la siguiente:

- Planta baja: zaguán de entrada, recepción e información, patio central, escalera principal, oficinas del Padrón Municipal, salón de actos y sala de danza.
- Planta sótano: aseos generales, vestuarios, almacenes y bodega abovedada, con acceso desde el entorno de la plaza de Santa Ana.
- Planta primera: salas de exposición y aulas.
- Planta segunda: talleres, aulas, oficina de gestión, espacio colaborativo y sala de conferencias.
- Planta tercera y entrecubiertas: aulas, accesos a instalaciones y cubiertas.

Según el proyecto de ejecución de la rehabilitación ejecutada en 2008, la superficie útil total del edificio es de 5.246,83 m², con una superficie construida total de 6.819,06 m².

DATOS HISTÓRICOS

El Palacio del Condestable fue construido a partir de 1548 por Luis de Beaumont, IV Conde de Lerín y Condestable del Reino de Navarra, mediante la agregación de varias casas preexistentes en la actual confluencia de las calles Mayor y Jarauta, en pleno eje histórico y jacobeo del Casco Antiguo de Pamplona. Durante los siglos XVI al XVIII el edificio desempeñó funciones residenciales vinculadas a la nobleza y al episcopado, albergando durante aproximadamente ciento cincuenta años la residencia oficial de los obispos de Pamplona. Posteriormente tuvo usos institucionales y residenciales, experimentando transformaciones significativas en el siglo XIX que alteraron parcialmente su configuración original.

El inmueble fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento por Decreto Foral 310/1997. Se integra asimismo en el Conjunto Histórico del Casco Antiguo de Pamplona, también declarado BIC, y se encuentra incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI).



Tras su adquisición por el Ayuntamiento de Pamplona y la declaración de ruina en 1998, el edificio fue objeto de una rehabilitación integral finalizada en 2008, que recuperó su configuración renacentista esencial y puso en valor sus elementos estructurales y decorativos, especialmente los alfarjes y estructuras de madera del siglo XVI. Desde entonces forma parte de la red municipal Civivox como equipamiento cultural público de uso continuado.

La rehabilitación recibió diversos reconocimientos nacionales e internacionales de arquitectura y restauración de patrimonio histórico.

El desarrollo histórico completo del inmueble, su evolución constructiva, los estudios arqueológicos realizados, la descripción detallada de sus elementos originales y el análisis arquitectónico exhaustivo se recogen en el documento VPF-4 – Libro sobre el Palacio del Condestable, incorporado a la documentación final de obra del proyecto original de rehabilitación integral.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

La intervención tiene por finalidad principal resolver las filtraciones de agua detectadas en distintos puntos del edificio y corregir las deficiencias de evacuación de pluviales que afectan a cubiertas, canalones, lucernario, elementos de madera, carpinterías, fachadas y acabados interiores.

Además, se han previsto pequeñas intervenciones complementarias, que se estiman necesarias a la vista del estado actual del edificio, tras el uso intensivo al que ha sido sometido en los últimos dieciocho años, tras su apertura al público en el año 2008, y que se describen en el presupuesto.

Se pretende con ello garantizar la conservación material efectiva del Bien de Interés Cultural y asegurar la continuidad del uso cultural público consolidado.

Se parte de la base del anteproyecto previo redactado por los técnicos municipales, las arquitectas Soledad Castiella Ramírez e Isabel Herrero De La Torre. El proyecto desarrolla su memoria técnica y concreta las actuaciones necesarias para su ejecución. No se modifica el uso del edificio, actualmente destinado a equipamiento cultural público dentro de la red Civivox del Ayuntamiento de Pamplona, ni se altera su volumen o configuración general.

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.- MARCHA DE LOS TRABAJOS.

Para la ejecución del programa de desarrollo de la obra, el contratista deberá tener siempre en la obra un número de obreros proporcionado a la extensión y clase de los trabajos que se estén ejecutando.

Se estima que el número mínimo de personas a destinar a la ejecución de los trabajos es el siguiente:

- 1 Jefe de Obra a media jornada, que haya ejercido estas labores en al menos una obra de restauración o rehabilitación del patrimonio histórico.
- 1 Encargado de obra a jornada completa, que haya ejercido estas labores en al menos una obra de restauración o rehabilitación del patrimonio histórico.
- 4 oficiales profesionales a jornada completa.
- 2 peones de obra a jornada completa.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN.

El ámbito de actuación del proyecto es el edificio denominado Palacio del Condestable, actual Civivox del Casco Antiguo de Pamplona. Las actuaciones concretas para la consecución de los objetivos descritos, se pueden resumir en los siguientes puntos:



- Arreglos de las filtraciones por los canalones de las fachadas de C/ Mayor y Jarauta y reparación de elementos deteriorados.
- Modificación de la red interior de pluviales.
- Arreglo de las filtraciones de agua en las salas de instalaciones.
- Renovación del lucernario del atrio central y arreglos de los desperfectos producidos por la entrada de agua en las vigas de madera.
- Limpieza de las manchas de humedad tanto en fachadas exteriores como en el interior del edificio.
- Limpieza de la fachada a la Plaza Santa Ana y colocación de vierteaguas.
- Arreglo de las carpinterías exteriores de madera y de la cerrajería de fachada y reposición de protecciones.
- Rejuntado de pavimentos interiores y reposición de piezas de cerámica rotas.

El acceso a la obra tiene la limitación de las dimensiones del acceso que tiene el propio Casco Antiguo de la ciudad.

5.-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:

- o Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico, especialmente peatonal (Casco Antiguo) así como rodado y de acceso a las obras.
- o Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección, vallas de seguridad y señalización, dado que la obra se va a desarrollar en una zona urbana con continuo movimiento peatonal.

El contratista deberá disponer de una persona de guardia los días en que no se trabaja en la obra, con el objeto de garantizar la correcta disposición de los vallados, señalización y cierres de los mismos.

- o Se tendrá especial cuidado en no interferir en los usos, accesos y horarios, del tráfico en el Casco Antiguo.
- o Previsiblemente, la ejecución de la obra puede coincidir en el tiempo con distintas celebraciones que tienen en la calle Mayor uno de sus principales escenarios, como puede ser la celebración en septiembre del Privilegio de la Unión y el mercado medieval, por lo que si no se pudiera garantizar la seguridad de los peatones o de la propia obra, si se viera la necesidad por cualquier otro motivo o el contratista así lo solicitara, la obra quedará paralizada sin que ello conlleve un gasto añadido para la Administración, ni cómputo del plazo de ejecución de la obra.
- o En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirá el movimiento y circulación en la zona.
- o La obra deberá minimizar tanto las afecciones al uso público y constante del edificio como a su valor patrimonial.
- o El planning y el horario de trabajo deberá ser coordinado tanto con el Área de Cultura, Fiestas y Deporte como con la entidad gestora de las actividades del centro en todo momento, minimizando las afecciones a la programación prevista del centro.
- o El contratista deberá informar a la Dirección Facultativa en el plazo de tres semanas desde el inicio de la obra las fechas de recepción en obra de los diferentes suministros de materiales, con el objeto de asegurar el cumplimiento del plazo ofertado. 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 superior calidad para la ejecución de las obras y siempre con el previo acuerdo del responsable del contrato.



- 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 será a cuenta del contratista.
- 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.

6.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS.

El plazo máximo establecido para la ejecución de las obras es de 180 días naturales (6 MESES).

En la oferta técnica de los licitadores deberá incluirse un plan de obras, con indicación del camino crítico, en el que quede justificado el plazo que se oferte en cada caso. En este cronograma, también se incluirá un desglose de la inversión prevista por mensualidades, teniendo en cuenta las anualidades señaladas en las condiciones particulares del contrato.

Una vez adjudicada la obra, y previamente al inicio de la misma, el contratista deberá reestudiar el cronograma, ajustándolo a las fechas concretas en que se desarrollarán las obras en coordinación y bajo las directrices dictadas por el Área de Cultura, Fiestas y Deporte y/o por la entidad gestora del edificio. Este plan será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obra para el control de plazos. Deberá ser entregado a la firma del contrato.

7.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, el 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 (CTE, EHE, Reglamentos, etc.). Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras. **Deberá ser entregado para la firma del acta de inicio de obra.**

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.

- 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.
- Deberá contemplarse un personal específico a fin de vigilar las obras y en especial el vallado durante el fin de semana o en otros momentos en los que no exista actividad en la misma.
- 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.
- 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 el Ayuntamiento), en papel y en formato informático compatible con Autocad, Word y Presto. Esta misma documentación será entregada en formato pdf. En cualquier caso, deberá entregar una colección completa de fotografía digital (con imágenes de tamaño no superior a 2 Mb)



en CD 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 el Ayuntamiento de Pamplona.
 - relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
 - fichas técnicas e instrucciones de uso y mantenimiento.
- El adjudicatario deberá presentar ante el Ayuntamiento de Pamplona los siguientes reportajes fotográficos:
 - a) La empresa adjudicataria deberá presentar al Ayuntamiento de Pamplona sendos reportajes fotográficos en formato digital, uno de ellos previo al comienzo de las obras y otro posterior a su finalización.
 - b) Asimismo, con periodicidad mensual, deberá entregar al Ayuntamiento de Pamplona un reportaje fotográfico digital reflejando las partes más significativas de la obra ejecutada, así como su desarrollo.

9.- ÓRDENES AL CONTRATISTA.

El “Libro de Ordenes” se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la recepción de las obras.

Efectuada la recepción, el “Libro de Ordenes” pasará a poder del Ayuntamiento de Pamplona, sin bien podrá ser consultado en todo momento por el contratista.

El “Libro de Ordenes” puede ser sustituido por un sistema de actas firmadas para la transmisión de las comunicaciones.

10.- VIGILANCIA DE LAS OBRAS.

El contratista tendrá en todo momento, la obligación de obedecer las órdenes e instrucciones que, por escrito, le sean dictadas por el personal designado por el Ayuntamiento para la vigilancia y control de las obras, tanto en la realización de los trabajos como en la forma de su ejecución.

La Administración contratante, por medio del personal que considere oportuno ejercerá el control de los trabajos comprendidos en este contrato, comprometiéndose la empresa adjudicataria a facilitar la práctica del control al personal encargado.

11.- DE LOS OPERARIOS.

El adjudicatario deberá ejecutar los trabajos con operarios de aptitud reconocida, siendo potestativo de la Dirección de la obra exigir la separación de aquéllos que, a su juicio, no reúnan las condiciones necesarias.

El personal será regido por capataces y encargados, en número y titulación suficiente para la mejor organización y dirección de la obra, debiendo estar presente durante las horas hábiles, a falta del contratista, su delegado, de tal modo que pueda recibir las órdenes e instrucciones de la Dirección.

Cuando el contratista o las personas de él dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras o el cumplimiento de los programas de trabajo, la Administración contratante podrá exigirle la adopción de medidas concretas y eficaces para restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Si el equipo o la dotación previstos en el proyecto fuesen insuficientes para la ejecución de la obra en los plazos establecidos, el contratista no tendrá derecho a reclamación alguna ante la Administración contratante.



12.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

El contratista solicitará la recepción y convocará a las partes, al menos con quince días de antelación, para proceder a la recepción. Todo ello, una vez se hayan cumplido todos los requisitos que señala el pliego tipo de Condiciones Administrativas.

Pamplona, junio de 2026

Fdo.: Soledad Castiella Ramírez, Arquitecta

Fdo.: Ana Suescun Erro, Arquitecta Técnica