



CONTRATO DE OBRAS DE REURBANIZACIÓN DE LA PLAZA SANTA ANA DEL CASCO ANTIGUO DE PAMPLONA/IRUÑA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y DEL PRESENTE PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares tiene por objeto definir las condiciones técnicas que deberán observarse en la ejecución del contrato de obras de reurbanización de la Plaza Santa Ana del Casco Antiguo de Pamplona/Iruña.

La actuación comprende la ejecución de las obras necesarias para la renovación y mejora integral del espacio público de la Plaza de Santa Ana, incluyendo la naturalización del espacio, pavimentación parcial, redes de abastecimiento y saneamiento, drenaje sostenible, riego, alumbrado, mobiliario urbano, seguimiento arqueológico y demás obras definidas en la documentación técnica.

La finalidad de la actuación es transformar la Plaza Santa Ana en un espacio público renaturalizado, accesible, integrado en el tejido histórico del Casco Antiguo y apto para usos vecinales, culturales, estanciales y comunitarios.

El presente Pliego tiene carácter técnico y deberá interpretarse conjuntamente con el proyecto, planos, mediciones, presupuesto, estudios complementarios, Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación contractual.

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES:

Ámbito: El ámbito de actuación se sitúa en la Plaza Santa Ana, dentro del Burgo de San Cernin del Casco Antiguo de Pamplona/Iruña. Se trata de una plaza en el interior de una manzana urbana consolidada con edificaciones residenciales, equipamientos, y elementos de interés histórico y patrimonial. La manzana está limitada por las calles Mayor, Hilarión Eslava y Joaquín Jarauta. La superficie total de intervención es de 3.891,94 m², distribuida entre el espacio libre de la Plaza Santa Ana y las zonas de accesos.

Antecedentes: La manzana se denominó “Manzana Piloto” a finales de los años 70, siendo objeto de un plan de regeneración de centros históricos impulsado por el MOPU, y para lo que se redactó un Plan Especial del ámbito. En la actualidad, la actuación se enmarca en un plan de regeneración urbana vinculado a la Zona de Intervención Preferente ZIP-6 que afecta a toda la manzana, cuyas previsiones se definen en el Proyecto de Intervención Pública PIP-6, aprobado en el año 2007. El PIP-6 planteaba una intervención en el tejido residencial mediante la renovación edificatoria de varios conjuntos de edificios, y la mejora dotacional mediante la urbanización de la plaza.



El espacio actual de la plaza se logró gracias a la adquisición y demolición de la edificación interior por parte del Ayuntamiento de Pamplona, siendo la última demolición la de la nave de Muebles Apesteguía finalizada en el año 2018, y que dividía la actual plaza en dos espacios con accesos diferenciados. Tras la demolición se realizó una urbanización somera de la zona.

Accesos: Actualmente, la plaza mantiene los dos accesos, uno desde el Rincón de Pellejerías (Jarauta 5) y otro desde la calle Jarauta a la altura del nº 43. En cuanto a los edificios residenciales, en ningún caso se accede a los portales desde la plaza, si bien sí existen varios accesos a locales en planta baja, como es el caso de la panadería Taberna de C/ Mayor 24, del edificio de la peña “La única” de C/ Jarauta 37, el acceso secundario del supermercado BM de C/ Mayor 28, entre otros, tal y como se refleja en la documentación gráfica. Además, el Palacio de Condestable tiene un acceso desde su planta de sótano a la plaza que se utiliza para suministro de material.

Las obras deberán mantener, en la medida de lo posible, la accesibilidad segura a los edificios, locales, equipamientos y otros usos que se mantengan durante el transcurso de las obras.

Usos: El uso actual de la plaza es público controlado mediante el cierre nocturno de las dos puertas de acceso. La plaza tiene un marcado carácter vecinal que se pretende perpetuar, por lo que la reurbanización de la plaza se planteó desde el inicio como un proceso de co-diseño, en el que el vecindario realizó numerosas aportaciones que han inspirado el diseño final de la plaza. Además, el Ayuntamiento de Pamplona cedió el uso de la parcela 1083 a la asociación Piparrika, que implantó en el 2017 una huerta urbana comunitaria cuya intervención tendrá condicionantes específicos. En la plaza también hay actualmente un uso de terraza de la panadería Taberna.

Otros condicionantes: Además, el contratista deberá considerar como condicionantes particulares, como mínimo los siguientes:

- La ubicación en el Casco Antiguo.
- Las condiciones particulares de acceso y circulación rodada en el Casco Antiguo.
- Las limitaciones en maquinaria, acopios, ruidos, vibraciones y movilidad.
- La existencia de edificios residenciales colindantes.
- La proximidad del Palacio del Condestable y otros elementos de valor histórico.
- La presencia de vegetación a proteger y mantener.
- La protección de la zona principal de bancales de la huerta que se mantiene fuera del ámbito de la obra.
- El valor arqueológico del subsuelo, siendo Zona Arqueológica A según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo.
- Los condicionantes relacionados con distintas festividades y que, entre otros, pueden afectar a las zonas de las dos entradas.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y PARTICULARIDADES:

Proceso participativo: Desde los inicios se recogió la demanda de mantener el carácter vecinal de la plaza y de que la futura plaza sirviera de “refugio u oasis urbano”.

Además, el vecindario pidió mantener varios vecinales se han consolidado en los últimos años, como son la huerta comunitaria o la zona de juegos infantiles, y la zona central para celebraciones o actos vecinales, cada uno de ellos con sus particularidades.



También pidió la creación de un anfiteatro y la integración de un espacio cubierto, un aseo, fuentes y mobiliario diverso para favorecer diversas formas de estar en la plaza. En todo el proceso de participación se ha dado especial importancia al mantenimiento, limpieza y accesibilidad en condiciones de seguridad de la plaza.

Propuesta arquitectónica: Se basa en la creación de un espacio concebido como un oasis o bosque urbano interior en el Casco Antiguo, tal y como fue demandado por el vecindario. Para ello la propuesta plantea una zona perimetral vegetal que rodea y enmarca las distintas zonas de actividad demandadas por el vecindario, dejando en un segundo plano las fachadas irregulares, y a un tiempo mejorando la privacidad de locales y viviendas respecto a la actividad de la plaza. La diversidad de especies vegetales propuesta acentúa la percepción de lugar naturalizado. Las zonas centrales se definen con geometrías circulares que ordenan los distintos usos demandados. El diseño tanto de los suelos y pavimentos como del mobiliario es coherente con el carácter naturalizado y las geometrías circulares.

De esta forma, la propuesta del equipo redactor, “Basoa” aporta una identidad espacial clara y ordenada a la futura plaza que actualmente se configura como un espacio residual con fachadas relativamente desordenadas.

También fue valorado por el vecindario un planteamiento de sistema de drenaje sostenible que se complementa con una red de recogida y posibilidad de reutilización de las aguas de lluvia, y que está inspirado en la configuración original de las parcelas con huertas regadas por un sistema de drenaje natural y numerosos pozos.

Valor patrimonial: Otro aspecto importante es el valor patrimonial e histórico del lugar y la presencia de determinados elementos como pozos, una columna de piedra, una antigua pila de piedra, etc... Previamente al desarrollo del proyecto se realizó una prospección mediante georradar y 4 sondeos arqueológicos, sin hallazgos relevantes. Si bien en los trabajos de excavación de la obra pueden aparecer restos arqueológicos y/o ralentizar la obra, sin que la adjudicataria tenga derecho a reclamación alguna por ello. Dichos trabajos de excavación deberán ser realizados bajo la supervisión y dirección de profesionales de arqueología.

Mobiliario: La propuesta se basa en la creación de diversidad de formas de estar y con materiales y geometrías coherentes con lo anterior, por lo que se proponen numerosos tipos de bancos con diseños más o menos estructurados y predominantemente de madera. La zona de juegos infantiles se define con las mismas bases de diseño.

Cierres de parcela: También se interviene en los cierres de la plaza con las parcelas privativas del perímetro para lograr una uniformidad visual, y en continuidad con los cierres de las dos entradas.

Instalaciones: Como particularidad, está prevista la eliminación de uno de los centros de transformación, que será necesario coordinar tanto con Iberdrola como con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

En cuanto a la evacuación de aguas, la mayor parte de los edificios que dan a la plaza, dado su antiguo carácter de “patio interior”, no vierte sus aguas a la red de pluviales, por lo que se integra en las obras la creación de una red de pluviales que resuelva las evacuaciones. Esta red se complementa con una red de drenaje de la propia plaza que, además, canaliza las posibles escorrentías cercanas a las fachadas evitando que la humedad afecte a los cimientos.

Se dota a la plaza de un sistema de riego diferenciado en función de las especies vegetales, y de abastecimiento al aseo y dos fuentes con que se dotará a la futura plaza.



Espacios aledaños: Por último, en el ámbito de actuación se ha incorporado la urbanización de las dos zonas de entrada a la plaza y el espacio libre que existe entre las parcelas de Jarauta 19, 21 y 23-25, para lograr una mejor continuidad con las calles adyacentes e integrar estos espacios en el diseño de la plaza.

Pavimentación: En base al informe emitido por la Sección de Patrimonio de la Institución Príncipe de Viana, la adjudicataria deberá realizar la pavimentación de las dos zonas de acceso a la plaza (Jarauta y Pellejerías) en piedra calcarenita similar a la de las calles del centro histórico.

En cuanto a las particularidades de cada zona:

El espacio central de eventos, además del uso habitual, sirve en celebraciones como escenario de danzas, comidas populares, etc... por lo que la ejecución del pavimento debe ser esmerada en cuanto a seguridad y facilidad de limpieza.

En cuanto a la huerta comunitaria, será necesario proteger adecuadamente la zona principal de bancales, que queda fuera del ámbito de la obra, y coordinar la retirada y reposición de materiales de la asociación en el resto de la parcela cedida.

Las dos zonas de entrada tienen condicionantes concretos como son la existencia de contenedores de basura, cámaras de videovigilancia, y aseos en sanfermines, además del acceso a los edificios de Jarauta 37 y 43, aspectos que habrá que atender y coordinar con los distintos agentes municipales.

Existen dos zonas de compostaje; una de la Piparrika y otra de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en las que habrá que coordinar su retirada y reubicación.

Al margen de las dos puertas de acceso, los cierres perimetrales afectan a las parcelas privativas que lindan con la plaza, por lo que será necesario coordinarse con las propiedades afectadas.

Palacio de Condestable: Los aspectos más importantes a considerar son los siguientes:

El anfiteatro actual es salida de emergencias del Palacio de Condestable, así como punto de suministro de materiales y obras expositivas. No obstante, su uso es puntual.

Están previstas unas obras de mantenimiento en el edificio que afectan entre otros a las fachadas de Jarauta, Rincón de Pellejerías y Plaza de Santa Ana, y que seguramente se solapen con las de la Plaza de Santa Ana por lo que será necesario coordinar y facilitar la marcha de las mismas.

Vegetación: Es importante respetar los períodos de plantación de los elementos vegetales y proteger adecuadamente los existentes para minimizar su afección por las obras, particularmente los de gran porte, y en todo momento seguir las indicaciones del personal del Servicio de jardines del Ayuntamiento.

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 directrices generales que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:

- En el organigrama de la obra será el jefe de obra el responsable último de la obra. Se considera apropiado que exista personal técnico de apoyo al jefe de obra asignado para la ejecución y control de instalaciones, pavimentación, topografía, jardinería, etc.. Se considera necesario que exista un técnico específico con titulación, conocimiento y experiencia en la ejecución de obra en materia vegetal que sea junto con el equipo específico de oficiales y/o peones los que realicen los trabajos definidos en el proyecto.



- Debido a la importancia de los trabajos de actuación en arbolado, jardinería y riego se han incorporado en el proyecto apartados específicos de jardinería que describen la metodología de la intervención. En todo momento se cumplirá escrupulosamente los trabajos descritos, así como los medios y materiales de intervención, las labores de protección y el acabado final de la jardinería.
- Se debe presentar un plan de atención al ciudadano afectado por las obras en el entorno inmediato, que como mínimo comprenda:
 1. Nivel informativo: Previo al inicio de las obras, indicando en cada zona sus afecciones y duración estimadas de la obra: cartelería, buzoneo, etc. En momentos concretos de corte de tráfico u otras afecciones al entorno, igualmente informando de la afección concreta, riesgos si los hay, y duración estimada, y forma de contacto.
 2. El contratista, al final de cada jornada, deberá revisar el estado de los cierres de la obra y entorno próximo para garantizar las condiciones de seguridad.
- Previamente al inicio de los trabajos de la obra se debe realizar un protocolo de grietas y humedades que permita realizar un seguimiento de posibles afecciones a los edificios colindantes con la plaza, documentando suficientemente tanto el estado de las fachadas a la plaza como de los locales en planta baja.
- Se deberá prestar un especial cuidado a las redes existentes en el ámbito de la obra tanto de abastecimiento y saneamiento como de electricidad, telecomunicaciones, vigilancia, y otras redes posibles, así como los propios del ayuntamiento como el alumbrado público.
- Se tendrá especial cuidado en compatibilizar los usos, carga y descarga, con los accesos a locales y viviendas de la zona, particularmente en el acceso por la C/ Jarauta 37-43 y los locales de la plaza próximos a esa entrada.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección, vallas de seguridad y señalización, etc... dado que la obra se va a desarrollar en una zona de ocio nocturno.
- Se deberá prestar especial atención a los medios de transporte y a la limpieza de los viales de accesos a la obra y de los entornos a la misma, cuidando en todo momento la seguridad de las personas viandantes.
- Protección del arbolado: Se deberán cumplir escrupulosamente las condiciones del Pliego de Protección de Elementos Vegetales en los trabajos de construcción dejando constancia en el estudio de la obra de las medidas a adoptar tanto para la protección de dichos elementos vegetales como de la ejecución de estos trabajos.
- 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 de cuenta del contratista.

- Previo al inicio de la obra, el contratista colocará a su cargo uno o dos carteles, para lo cual se seguirán las instrucciones señaladas en el punto I del Anexo IV del Pliego de Condiciones Particulares del Contrato a indicación del Servicio de Proyectos y Obras.
- 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.

4.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS.

El plazo máximo establecido para la ejecución de las obras es de **9 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.

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. 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.

5.- 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 un Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo exigido en el mencionado Real Decreto, y basado en los estudios que acompañan a los proyectos. Se deberán seguir en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud, designado por el Ayuntamiento.

6.- 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.

7.- 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 la persona Responsable del Contrato. Así mismo, la persona 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 persona 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 en los momentos que sea preciso y en especial el vallado y limpieza de la zona durante el fin de semana, épocas festivas que afecten a la zona, y/o en otros momentos en los que no exista actividad en la obra.
- 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 - 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.
 - instrucciones de uso y mantenimiento.
 - Fichas técnicas y garantías de los elementos y materiales de la obra.
 - Listado de las subcontratas que han intervenido en la obra.

8.- ÓRDENES AL CONTRATISTA.

El "Libro de Órdenes" se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la recepción de las obras.

Efectuada la recepción, el "Libro de Órdenes" pasará a poder del Ayuntamiento de Pamplona, si bien podrá ser consultado en todo momento por el contratista.

El "Libro de Órdenes" puede ser sustituido por un sistema de actas para la transmisión de las comunicaciones.



9.- 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.

10.- 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.

11.- 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.

La fecha de la firma del acta de recepción, implica el inicio del período de garantía de las obras.