La Letrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo
Anexo Complementari Original firmado electrónicamente

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD 22 DE BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA, Y EN SU CASO, DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- OBJETO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

El objeto del presente pliego es definir las condiciones técnicas que regirán la adjudicación del contrato de asistencia para la: "Redacción del proyecto de urbanización de la unidad 22 de Buztintzuri – Euntzetxiki - Santa engracia, y en su caso, dirección facultativa de las obras de urbanización"

Tiene la finalidad de describir los trabajos y enumerar las materias que han de ser objeto de estudio, definir las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para el cumplimento del contrato, y concretar la redacción y presentación de los estudios que el adjudicatario deberá elaborar para su aceptación por la Administración contratante.

Asimismo, establece las relaciones y competencias entre los adjudicatarios del contrato y los técnicos de la Gerencia de Urbanismo y la relación de documentos e información que la Gerencia pondrá a disposición del adjudicatario para el correcto cumplimiento del contrato.

Al igual que el Pliego de cláusulas administrativas, el presente pliego tiene carácter contractual, y la presentación de la oferta por el licitador supone la aceptación íntegra de sus cláusulas.

2.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del contrato la redacción del proyecto.

En su caso, es también objeto del contrato la asistencia técnica para la dirección facultativa de las obras.

3.- ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

En el marco del Plan de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona se ha promovido un Plan Especial de Actuación Urbana, en adelante PEAU, con la finalidad de sustituir el uso terciario de la parcela M22 , previsto inicialmente en el Plan Municipal, por el residencial colectivo para vivienda protegida y establecer una nueva ordenación que permita su posterior desarrollo e integración en la trama urbana del entorno.

La intervención del PEAU responde al objetivo municipal de creación de vivienda protegida mediante la transformación del uso de la parcela y la reordenación de sus volúmenes edificatorios. La propuesta combina el uso residencial con espacios comerciales en planta baja, una nueva plaza de dominio público y una parcela dotacional, configurando un espacio de relación vecinal y conexión con el barrio de Buztintxuri y con Nuevo Artika.

La idoneidad de esta ordenación se vincula a su finalidad de creación de vivienda protegida, a la integración de los nuevos volúmenes en la trama urbana y a la obtención de una dotación pública junto a una nueva plaza. La edificación se dispone de forma compacta y escalonada, buscando favorecer el soleamiento, la doble orientación de las viviendas y la configuración de un espacio central protegido, mediante un bloque edificatorio en B+7+A, que evoluciona en su lateral más próximo al área comercial en una pieza escalonada en B+5+A y B+3+A.

La propuesta de ordenación de la unidad prevé un volumen edificatorio en forma de «L», retranqueado respecto de la ronda norte, que permite disponer una zona verde de borde como transición hacia esta infraestructura. La disposición de la edificación libera una plaza central situada al sureste y conectada con

la trama urbana de Buztintxuri y Nuevo Artika. La compacidad de la edificación permite configurar la plaza central con porches de acceso a las viviendas y plantas bajas comerciales. Junto a la plaza se dispone una nueva parcela dotacional, concebida, junto con los espacios comerciales de barrio, como lugar de encuentro y reunión de la vecindad. La ordenación contempla una parcela D1 de dotación pública de 425,00 m² y una parcela SC1 de dominio público de 3.062,10 m².

Se estima un presupuesto de urbanización de 750.000 € (IVA incluido). El proyecto de urbanización se deberá ajustar lo máximo posible a dicho presupuesto.

Se adjunta un plano con los ámbitos de actuación a nivel orientativo para la redacción del proyecto, teniendo en cuenta que será necesario actuar en zonas fuera del mismo, cuestión ésta que se determinará en las reuniones de trabajo correspondientes a la redacción del proyecto. Será necesario realizar todas las conexiones con las infraestructuras y el ámbito existentes que sean necesarias para el fin previsto en el Plan Especial de actuación Urbana que se ha aprobado para la unidad.



4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Los trabajos consisten en la redacción del proyecto de urbanización de la Unidad 22 de Buztintxuri y en su caso, la dirección facultativa de las obras.

El proyecto consistirá en la definición de la urbanización del ámbito dando continuidad a la urbanización existente en la zona y teniendo en cuenta los aspectos del Plan Especial Aprobado,

En primer lugar, se deberá de realizar un estudio exhaustivo de las acometidas existentes para el uso previsto inicialmente de terciario y las nuevas acometidas previstas para el uso residencial y dotacional previsto en el Plan Especial de Actuación Urbana aprobado para la unidad. Todas las infraestructuras que se ejecuten dentro del ámbito de obra se habrán de conectar a las infraestructuras existentes en el ámbito, aunque esto conlleve la ejecución de obras fuera del ámbito de actuación.

Movilidad y Accesibilidad:

- En cuanto al transporte en vehículo a motor privado, se puede concluir que la estructura viaria actual es suficiente para el incremento previsto, así como también lo son las plazas de aparcamiento disponibles con el incremento previsto por el PEAU.

- En cuanto al transporte Urbano Comarcal se considera suficiente tanto en lo que se refiere a número de línea, a asiduidad y a posición de paradas.

- En cuanto a la ciclabilidad se considera adecuada si bien se propone la inclusión de aparcamiento de bicicletas de uso público en la plaza de nueva creación por el PEAU.

- En cuanto a la caminabilidad, con el objeto de facilitar el tránsito en condiciones de calidad urbana idóneas, amables y seguras se propone incorporar en la urbanización del ámbito del PEAU:

- Bancos de uso público. Se situarán al menos de la siguiente forma: un grupo de bancos en cada uno de los tres espacios de estancia en porches cubiertos, un grupo de bancos junto a la dotación pública, a sur junto a la línea arbolada y en la zona norte arbolada.

- Una fuente de uso público en la plaza y una en la zona norte arbolada.

- Papeleras a distancias equivalentes al resto de la urbanización del barrio.

- Se valorará la mejora del encuentro entre la acera a este y norte en el límite Pamplona-Berrioplano con la eliminación de los bolardos que limitan el paso de vehículos y suponen un obstáculo para la caminabilidad y accesibilidad y la mejora del borde de encuentro que está deteriorado.

Mitigación y adaptación al cambio climático:

- Se tendrán en cuenta los objetivos del Plan de Infraestructura Verde y Azul y Drenaje Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Pamplona y criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

- El espacio público se diseñará con criterios del Plan de Infraestructura Verde. Para los itinerarios peatonales y ciclistas se garantizará el confort climático a través de sombreamiento con arbolado y riego de acuerdo a los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes. Se minimizará la impermeabilización de la superficie y se incluirá en el diseño de las zonas verdes los 3 estratos vegetales, arbóreo, arbustivo y herbáceo.

- Se proyectarán espacios de descanso y estancia de confort climático. El diseño de las alineaciones de arbolado de acera perimetral cuidará la dimensión de alcorque, cobertura de arbolado, distancia a calzada y fachada y cumplirá los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

El proyecto deberá adaptar todas las cuestiones necesarias que se consideren y siempre de acuerdo con lo exigido al respecto por la legislación vigente, necesarios para definir detalladamente las obras que han de efectuarse y la forma de realizarlas, precisando las características de los materiales a emplear, así como su procedencia y las especificaciones de las distintas unidades de obra a ejecutar, con el fin de conseguir los resultados óptimos, conjugando los puntos de vista técnico y económico, tanto en fase de construcción de las obras, como en la de su conservación y explotación. El adjudicatario deberá redactar a su cargo cualquier documento técnico, incluso proyectos, necesarios para la adecuada definición de las obras a licitar, así como su adaptación al cumplimiento de la normativa vigente y las condiciones de mercado actuales y compañías de servicios.

Los trabajos de dirección completarán el cuadro de efectivos, que, junto al Director de la Obra, resulten indispensables para la Dirección, Control y Vigilancia de la construcción de las obras de referencia.

5.- CONDICIONES TÉCNICAS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE REDACCIÓN DE PROYECTO.

- El Proyecto de obras deberá sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento para la Administración y comprenderá los documentos contemplados en el Art. 163.1 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

- También se cumplirán los criterios y directrices que marque la Gerencia Municipal de Urbanismo por sí misma o por medio del sistema de coordinación y dirección que establezca. A estos efectos, se celebrarán cuantas reuniones se consideren precisas para la coordinación y seguimiento de los trabajos y como mínimo las siguientes:

    - Una reunión dentro de la primera semana de desarrollo del trabajo, con el fin de establecer las características básicas.

    - Se celebrarán reuniones periódicas (como mínimo cada quince días) con el equipo adjudicatario para el seguimiento de la elaboración de los documentos.

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

Los proyectos constarán de toda la documentación legalmente exigible, como mínimo de la siguiente documentación:

1. **Levantamiento topográfico del estado actual** a 1/500 (para formato DIN-A3) en coordenadas ETRS89 UTM 30N

2. **Memoria, Anexos y Cálculos**. que describa y justifique la solución adoptada de modo que quede claramente definido el trazado proyectado. Se indicarán los datos previos, métodos de cálculo y ensayos efectuados (detalles y desarrollo en anejos).

- ANEJOS A LA MEMORIA

1.- Cartografía, Topografía y Replanteo: datos de trazado de los caminos y otras posibles construcciones, y las características elegidas.

2.- Climatología

3.- Geología y Geotecnia. Estudios geotécnicos necesarios.

4.- Cálculos estructurales necesarios.

5.- Soluciones propuestas al tráfico si éste se viera afectado durante la ejecución de las obras.

6.- Obras complementarias.

7.- Ordenación ecológica, estética y paisajística.

8.- Infraestructuras y Servicios afectados, la reposición de los mismos.

3. **Pliegos de condiciones técnicas y administrativas**. en el que se incluyan las condiciones económico administrativas, y las condiciones técnicas particulares. Este por su carácter contractual, deberá estar firmado. Describirá las obras y regulará su ejecución: características de los materiales (procedencia, ensayos), normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, instalaciones exigibles y precauciones a adoptar. Deberá detallar las formas de medición y valoración (unidades de obra y partidas alzadas), estableciendo el plazo de garantía, y especificando las normas y pruebas previstas para las recepciones.

4. **Planos de información y proyecto**, según lo acordado con la Gerencia de Urbanismo y en la manera en que ésta lo solicite.

Como mínimo contendrán la siguiente información:

1. Plano de situación y de emplazamiento.

2. Planos de información:

    2.1. Estado actual

    2.2. Planeamiento vigente

    2.3. Planos parcelarios (en los que se determinen los terrenos a ocupar, superficie, y valoración de los mismos a efectos de expropiación y servidumbres, si fuera necesario)

    2.4. Infraestructuras existentes

    2.5. Tráfico existente. (vehículo privado, transporte público, recorridos peatonales y ciclistas)

    2.5. Vegetación y plantaciones existentes

3. Planos de Proyecto:

3.1. Descripción de la propuesta, usos.

3.2. Replanteo, acotación, alineaciones y rasantes.

3.3. Movimiento de tierras y perfiles transversales.

3.4. Pavimentación y tratamiento de superficies

3.5. Estructuras. En los planos de las estructuras y obras de fábrica figurarán los despieces de todo tipo de armaduras.

3.6. Mobiliario urbano

3.7. Secciones necesarias

3.8. Detalles constructivos

3.9. Infraestructuras propuestas

3.10. Señalización viaria y balizamiento propuesto.

3.11. Obras complementarias.

3.12. Reposición de servicios.

3.13. Fases de obra

3.14. Señalización, balizamiento y defensas durante la ejecución de las obras.

3.15. Plan de obras

3.16. Planos de accesibilidad

3.17. Plano de vegetación existente y propuesta.

3.18. Plano superpuesto estado actual-propuesta

5. **Mediciones y presupuesto.**

a. Precios simples

b. Precios auxiliares

c. Cuadro de precios nº 1

d. Cuadro de precios nº 2

e. Mediciones desglosadas con anotaciones y referencias a la documentación gráfica.

f. Presupuesto con anexos

g. Las Mediciones y Presupuesto se realizarán para las diferentes zonas que pudiera delimitar la Gerencia de Urbanismo. Dentro de cada zona se incluirá el presupuesto de Seguridad, Alumbrado, etc.

6. **Estudio de Seguridad y Salud**: El adjudicatario propondrá un responsable técnico especialista en Seguridad y Salud Laboral.

En cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 se redactará el estudio de seguridad y salud y contendrá como mínimo los siguientes documentos: Memoria descriptiva ; Pliego de condiciones particulares; Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias; Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados; Presupuesto (el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo).

7. **Proyecto de Alumbrado exterior**: para su correspondiente tramitación (si fuera necesario).

8. **Proyecto de Electrificación**: para su correspondiente tramitación (si fuera necesario).

9. **Proyecto de Instalación de Riego**, según la Normativa Municipal (si fuera necesario).

10. **Estudio geotécnico y geología**: en el que se determine el perfil del terreno existente en el ámbito (naturaleza, espesor y distribución de los materiales que aparecen en la zona de estudio), las características y propiedades geotécnicas de los materiales que aparecen en la zona de estudio, situar el nivel freático, determinar la carga admisible de terreno, y otras recomendaciones en cuanto a características de los taludes, excavabilidad del terreno, tipo de hormigón a usar en función de la agresividad del terreno y otras recomendaciones que se consideren oportunas para el cálculo de las estructuras proyectadas.

11. **Plan de mantenimiento y conservación de la obra proyectada**

12. **Expropiaciones y Servicios afectados**; la reposición de servidumbres, servicios afectados y la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados con su descripción material y la designación nominal de los interesados, de manera que permita tramitar la expropiación de los bienes y derechos.

13. **Proyecto de Control de Calidad.**

14. **Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**, de acuerdo con el “RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición”. Contendrá como mínimo: una estimación de la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, medidas de prevención de los residuos en la obra, operaciones de reutilización, medidas de separación, valorización o eliminación de dichos residuos, planos de las instalaciones previstas, prescripciones, y coste de la gestión de residuos. Todo ello de acuerdo con el RD citado.

Todos los documentos o proyectos que sean necesarios para la ejecución de la obra contarán con los visados y trámites pertinentes.

Los criterios de representación gráfica se determinarán por la Gerencia Municipal de Urbanismo, siguiendo los que habitualmente emplea este organismo.

Además, en el caso de que se decida no ejecutarse la obra en su totalidad, el adjudicatario entregará toda la documentación necesaria de aquellas fases de obra que se le adjudique la dirección de obra.

6.- FASES DEL TRABAJO Y PLAZOS DEL PROYECTO.

6.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO.

Las actividades objeto del contrato para la redacción de las separatas de obras comenzarán con la firma del oportuno contrato administrativo, y tendrán una duración máxima de QUINCE SEMANAS o el plazo ofertado por el licitador.

El desarrollo del encargo se realizará en TRES fases. Cada una de ellas tendrá un contenido específico para los dos documentos objeto del encargo. Las fases del trabajo serán las siguientes:

1ª Fase: Proyecto Básico

- Constituida por la redacción y entrega del Proyecto Básico de la solución inicial técnica de la urbanización de la Unidad 22 de Buztintzuri, apto para su aprobación.

- No tendrán la consideración de tiempo de trabajo a efectos del cumplimiento de los plazos arriba citados los períodos de estudio que empleen los técnicos de Gerencia de Urbanismo, y técnicos de los servicios afectados.

- Duración de la 1ª Fase: 7,5 semanas o la mitad del plazo ofertado.

El Proyecto Básico, constará además de todo lo legalmente ofertado, como mínimo de la siguiente documentación:

- En esta primera fase se incluyen la recogida de documentación y estudios previos o de información (toda la documentación que haga referencia al ámbito de actuación o que pueda afectarle, actualización cartográfica, estado actual de todas las zonas colindantes al ámbito, levantamiento topográfico, análisis de los suelos sobre los que se va a realizar el proyecto, análisis de infraestructuras, análisis de urbanizaciones existentes a mantener, renovar o remodelar, listado de expropiaciones y servicios afectados,….).

- Así mismo, se incluirá la propuesta de ordenación a nivel de anteproyecto, con alineaciones y rasantes, diseño de todas las infraestructuras, diseño del espacio libre público (materiales, mobiliario urbano, alumbrado público y otros), definición de especies vegetales y plantaciones, calidad de los terrenos con las enmiendas necesarias, así como los suelos del entorno sobre los que se considere necesario intervenir y la valoración económica de los costes por capítulos.

2ª Fase: Redacción del proyecto:

- Comenzará en el momento que lo determine la Gerencia de Urbanismo. Tendrá una duración máxima de 7,5 semanas o la mitad del plazo ofertado por el equipo redactor. Dicho Proyecto deberán contener los documentos contemplados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

- No tendrán la consideración de tiempo de trabajo a efectos del cumplimiento de los plazos arriba citados los períodos de estudio que empleen los técnicos de Gerencia de Urbanismo, y técnicos de los servicios afectados.

- Los documentos entregados deberán contar con el visto bueno de los distintos órganos competentes, así como de los servicios tanto municipales como de las compañías suministradoras que resulten afectadas.

3ª Fase: La dirección de las obras:

- La duración de este objeto del contrato, dependerá del plazo de ejecución efectivo de las obras más el plazo de garantía de ésta. No habrá derecho a solicitar un incremento del precio del contrato en el caso de que las obras se demoren en el tiempo respecto de lo ofertado por el adjudicatario del contrato de obra. Comenzará, en su caso, con la firma del acta de comprobación de replanteo e inicio de obras, sin perjuicio de las actuaciones que en materia de seguridad y salud deban llevarse a cabo con carácter previo a aquella, y tendrán lugar durante la total ejecución de las obras, prosiguiendo hasta la finalización del plazo de garantía de aquellas en los aspectos que se consideren necesarios.

7.- DOCUMENTACION EXISTENTE A DISPOSICIÓN DE LOS CONCURSANTES

Como documentación de referencia existe el Plan Especial de Actuación Urbana de la Unidad 22 de Buztintzuri, que se facilitará a los concursantes a través del portal de contratación.

La Junta de Gobierno Local acordó la aprobación inicial del PEAU el 8 de junio de 2026. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el 25 de junio de 2026, sometiéndose el expediente a información pública. El Pleno del Ayto. de Pamplona, con fecha 10 de septiembre de 2026, acordó la aprobación definitiva del PEAU "Plan Especial de Actuación Urbana para la creación de vivienda protegida en el ámbito de la unidad básica M22 de Buztintxuri- Euntzetxiki- Santa Engracia de Pamplona".

Se prevé ejecutar el proyecto de reparcelación durante el año 2027, y se tramitará de manera paralela al proyecto de urbanización, aspecto que no influye para la redacción del proyecto

La Gerencia de Urbanismo suministrará al **adjudicatario** los planos base que sean precisos para la realización del trabajo en formato AUTOCAD, MICROSTATION Y PDF, incluyendo la ordenación prevista en la zona por el planeamiento vigente, así como cuanta documentación e información obrante en su poder sea precisa para el mejor cumplimiento del objeto del contrato.

8.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LA PERSONA ADJUDICATARIA Y ABONO DEL PROYECTO

Los criterios de representación gráfica se determinarán por la Gerencia Municipal de Urbanismo, siguiendo los que habitualmente emplea este organismo.

En las fases 1 y 2 se presentarán completos todos los documentos necesarios para la tramitación del Proyecto de obras, según la legislación vigente.

En las fases 1 y 2, se presentará una copia en papel de toda la documentación en formato DIN-A4 o doblado a ese formato y encarpetado.

Además, se presentará también una copia en soporte informático (CD-ROM, DVD, USB) de la documentación escrita (en formato de procesador de textos WORD) de la documentación gráfica (en formato MICROSTATION o AUTOCAD) y de los presupuestos (en formato PRESTO), en formato editable y en formato no editable (PDF) y una copia encuadernada completa en tamaño din A3 de los planos del proyecto de ejecución.

Una vez cumplidas estas exigencias, se procederá al abono de la redacción de los proyectos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación contenidas en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, y conforme al punto C.9 del Cuadro de Características del Contrato.

9.- OBLIGACIONES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA COMO REDACTOR Y EN SU CASO DIRECCIÓN DE LA OBRA.

Al ADJUDICATARIO DEL CONTRATO - no al licitador - se le solicitará acreditación de disponer de la titulación profesional pertinente para la redacción de proyectos de los elementos objeto del contrato.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, podrán concurrir al procedimiento las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna de las prohibiciones o incompatibilidades para contratar, no se hallen en una situación de conflicto de intereses y acrediten una solvencia económica y financiera y técnica o profesional suficiente para ejecutar la prestación contractual demandada.

Cada persona licitadora dispondrá, como mínimo, de los siguientes técnicos, para los que se exige la acreditación de una experiencia profesional mínima:

- 2 Técnicos con las atribuciones necesarias para poder realizar el objeto de dicho contrato.

- Se contará con un servicio de asesoría de paisajismo, jardinería urbana y tratamiento del medio natural.

- Se contará obligatoriamente con un servicio de topografía.

- Un miembro del equipo será el redactor del estudio de seguridad y salud y coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de las obras

La Dirección Facultativa de la Obra, con titulación adecuada y suficiente, será directamente responsable de la dirección, comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada, asumiendo la representación de la Administración ante el contratista.

- **SOBRE LA COMPOSICIÓN DEL EQUIPO**

    - Durante toda la ejecución de los trabajos, la adjudicataria debe en todo momento adscribir a la ejecución del contrato a profesionales con la experiencia y titulación y experiencia mínima que exige en este pliego, manteniendo una vinculación laboral con el adjudicatario, reservándose la Gerencia de Urbanismo el derecho a exigir adscripción de personal capacitado, constituyendo causa de resolución el incumplimiento de este compromiso.

    - La Dirección Técnica de la obra y el Coordinador de Seguridad y Salud, durante la ejecución de las obras, deberán cumplir bajo su exclusiva responsabilidad, con lo establecido tanto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, como en el Real Decreto 1627/97.

    - Dentro del equipo, se designará la persona que sea el Jefe de Equipo y ésta deberá ser el interlocutor único de la dirección del encargo por parte de Gerencia. Se especificará con nombre y apellidos la persona que llevará a cabo estas labores y se deberá ser estricto en el cumplimiento de este extremo.

- **SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS**

    - En cuanto a las reuniones de seguimiento de obra, éstas se celebrarán con una periodicidad mínima SEMANAL, debiendo la Dirección de Obra dejar constancia de la misma por escrito en el Libro de Órdenes y Asistencias o en Actas redactadas a tales efectos, que serán facilitadas a la propiedad inmediatamente.

    - Tanto el Libro de Órdenes y Asistencias como el Libro de Incidencias serán los oficiales, debiendo permanecer de forma continuada en la oficina de obra.

    - Todas las órdenes que sobre la obra se realicen durante su ejecución serán comunicadas por escrito al contratista.

    - Mensualmente, junto con cada certificación de obra, se deberá dar traslado de estos documentos a Gerencia de Urbanismo.

    - Se realizarán reuniones como máximo con un mes de intervalo entre ellas con responsables de la Gerencia de Urbanismo y Ayuntamiento de Pamplona para poner en conocimiento del estado técnico y económico de la obra mediante la documentación necesaria y estudios realizados por la dirección facultativa. Estas reuniones serán el ámbito para establecer por parte de la dirección los objetivos y compromisos de ejecución y exponer el seguimiento y control del cumplimiento de los mismos, así como el planning de ejecución.

    - Además de las anteriores, se realizarán tantas reuniones puntuales como sean necesarias, a petición de la Dirección Facultativa o de técnicos de la Gerencia de Urbanismo.

- La Dirección realizará labores de Gestión y Coordinación con todos los elementos con los que pueda existir interferencia a lo largo de la ejecución de la obra, tanto sean organismos o servicios como terceros afectados.

- Bajo este concepto, gestionará solicitudes o conflictos con organismos y servicios tanto municipales como ajenos, tramitando las solicitudes, informes, quejas y soluciones a las mismas, y las expondrán a la Gerencia de Urbanismo para su conocimiento y aprobación.

- **COORDINACIÓN CON DISTINTAS DIRECCIÓNES DE OBRA**

  - En caso de existir diferentes direcciones para partes anexas del proyecto o proyectos colindantes, la Dirección se coordinará con los Técnicos directores del resto de actuaciones en caso de existir interferencias.

- **CONTROL ECONÓMICO DE LA OBRA**

  - Para un control económico real y efectivo de la obra, las certificaciones firmadas por la Dirección de Obra y el contratista se deberán encontrar en la Gerencia el día 5 de cada mes, para el visto bueno del representante de la propiedad.

  - Acompañando a las certificaciones, la Dirección de Obra deberá redactar un informe del desarrollo de la obra con las incidencias que se produzcan, así como copia de las Actas correspondientes a las reuniones de seguimiento de obra. Los informes mensuales incluirán fotografías en color del estado general de las obras y de los elementos de la obra más singulares. Estos informes deberán entregarse en soporte papel e informático (CD), compatible con el software existente en el Ayuntamiento (Presto, Autocad, MS Word, MS Excel, programas de visionado de fotografías – extensiones jpg., tif - etc).

  - En el informe económico mensual se analizarán pormenorizadamente las desviaciones que pudieran existir en la obra, su sentido, su motivación, su incidencia dentro del montante global de la obra, conclusiones y recomendaciones. Así mismo, ser realizará un listado completo de las partidas de unidades de obra de proyecto y las contradictorias habidas que permita obtener en cada momento una estimación o previsión del costo final de la obra.

  - La entrega de los informes será condición para la tramitación del abono de la Dirección técnica

  - Para el control económico de todas las mediciones de la obra que lo requieran, se exigirán a la Dirección de obra los levantamientos topográficos que sean necesarios.

- **CONTROL DEL PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRAS**

  - Previamente al inicio de la obra, el contratista deberá reestudiar el cronograma, ajustándolo a las fechas concretas en que se desarrollarán las obras, con indicación del camino crítico, en el que quede justificado el plazo que se ofertó. En este cronograma, también se incluirá un desglose de la inversión prevista por mensualidades.

  - La Dirección de Obra participará en el control y optimización de los plazos de ejecución del proyecto para lo cual revisará y estudiará las planificaciones propuestas por el contratista.

  - Realizará un control y seguimiento semanal de los plazos reales de ejecución, comparándolos con la programación establecida y proponiendo las medidas correctoras que estime oportunas para evitar o disminuir, en los posible, los retrasos en la ejecución.

  - Éste planning será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obras para el control de plazos, cuya actualización se deberá entregar con la certificación y el

informe mensual. Se informará del cumplimiento o no de los plazos previstos, estudiando las alternativas necesarias en caso de que se produzcan desvíos.

- **PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL**
  - Dentro de los técnicos responsables de la dirección de obras existirá un Coordinador de Seguridad y Salud que deberá proponer la aprobación del Plan de Seguridad y Salud que presente la adjudicataria.
  - De manera previa al inicio de los diferentes tajos un representante de la Dirección de Obra revisará con el Coordinador de Seguridad de Salud y el Jefe de Obra el programa de medidas concretas a tener en cuenta.
- **SUPERVISIÓN DEL 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, PG3, Normas NTE, etc.), tal y como se recoge el pliego de condiciones técnicas de ejecución de la obra. Este plan marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras.
  - Este documento deberá ser exigido al contratista y aprobado por la Dirección Facultativa de la obra, debiendo encontrarse una copia en la oficina de obra junto al resto de documentación preceptiva. La Dirección de Obra realizará la supervisión del plan de control de calidad.
- **DOCUMENTACIÓN DE FINAL DE OBRA**
  - Con la certificación final se deberá hacer entrega del correspondiente Certificado Final de Obra convenientemente visado por el Colegio Profesional competente.
  - Se deberán adjuntar los correspondientes certificados que acrediten el correcto funcionamiento de las distintas instalaciones de urbanización: abastecimiento, saneamiento, riego, alumbrado y electricidad.
  - Así mismo, se deberá entregar a la finalización de la obra aquella documentación y que deberá constar mínimamente de:
    - Datos generales de la obra.
    - Documentación gráfica de fin de obra con planos “as built” recogiendo aquellas modificaciones respecto al proyecto original.
    - Relación de gremios intervinientes en la obra, con identificación de responsables de las mismas y descripción de partes de obra ejecutadas.
    - Manual de uso y mantenimiento de la urbanización ejecutada.
    - Cualquier otra documentación solicitada por la Administración contratante.
  - Esta documentación se presentará en soporte informático, con ficheros en formato compatible con el software existente en el Ayuntamiento (Presto, Autocad, MS Word, MS Excel, programas de visionado de fotografías – extensiones jpg., tif - etc); así como tres copias en papel, en carpetas formato din A4.
  - Además, esta documentación final de obra se entregará de acuerdo al Anejo de especificaciones para la contratación de la información geográfica, donde aparecen los requerimientos para integrar la información geográfica en el SIG corporativo del

Ayuntamiento de Pamplona. La documentación de cartografía se entregará en escala 1/500 y los datos se entregarán en el formato que coincida con el utilizado en visor GIS municipal. Antes de preparar la documentación final de obra, estos asuntos se tratarán con los responsables municipales de la información geográfica que darán las indicaciones correspondientes para la entrega.

- **ASISTENCIA A LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE**
    - La adjudicataria facilitará a la Administración contratante, sin coste adicional alguno, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios por ésta para el correcto desarrollo y cumplimiento del objeto de los contratos, como asistencia a reuniones explicativas, información al público o a los servicios afectados, etc., hasta la extinción del plazo de garantía.
- **MODIFICACIONES EN LA OBRA**
    - El Director de Obra, salvo en los supuestos excepcionales y previo exacto cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa de contratación administrativa vigente, no podrá introducir modificaciones en las obras, cuya Dirección le ha sido adjudicada, sin la debida aprobación previa de las mismas y del presupuesto correspondiente por el órgano de contratación.
    - La Dirección de Obra está obligada a recibir el visto bueno de Gerencia para realizar cualquier cambio o modificación del proyecto entregado, y aprobado por Gerencia.
    - Cualquier modificación que pueda surgir al proyecto aprobado será notificada a la propiedad antes de su ejecución, con antelación suficiente para que ésta pueda ser estudiada y aprobada por el órgano competente sin que esto produzca retraso en la ejecución de la obra.
    - Durante la ejecución de la obra, en caso de existir modificaciones al Proyecto aprobado, la Dirección Facultativa formalizará la documentación necesaria para la tramitación de los mismos.
- **SITUACIONES DE EMERGENCIA**
    - En caso de emergencia, el Director de Obra podrá ordenar la realización de aquellas unidades de obra que sean imprescindibles para garantizar la permanencia de la obra ya ejecutada o evitar daños inminentes a terceros, quedando obligado el contratista de las obras a poner a su disposición los medios técnicos y humanos necesarios.
    - Desaparecida la causa determinante de la emergencia, el Director dará cuenta inmediata a la Administración contratante, a fin de tramitar el oportuno expediente.
- **OTRAS OBLIGACIONES**
    - En caso de que se acuerde la no ejecución de las obras en una sola fase, la adjudicataria deberá redactar proyecto de la parte o partes a ejecutar.

Ayuntamiento de Pamplona | Iruñeko Udala

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

GERENCIA DE URBANISMO
Gestión Urbanística

HIRIGINTZA GERENTZIA
Hirigintza Kudeaketa

Pamplona, 12 de noviembre de 2026

Amaya Perez de Larraya Remon - DNI 73116296D

Firmado digitalmente por Amaya Perez de Larraya Remon - DNI 73116296D
Fecha: 2026.11.13 11:47:59 +01'00'

Amaya Pérez de Larraya Remón
Arquitecta técnica de Gerencia de Urbanismo

Amaia Anaut Izco - DNI 44620642K

Firmado digitalmente por Amaia Anaut Izco - DNI 44620642K
Fecha: 2026.11.16 07:53:22 +01'00'

VºBº. Fdo. Amaia Anaut Izco
Directora del Servicio
de Gestión Urbanística de Gerencia de Urbanismo