

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE 8 VPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN PARCELA 7 UE9 DEL SECTOR SK2 “KAXERNAGAINA, SUSPELTITI” EN BERA (NAVARRA)

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Regulatoras, tienen por objeto definir las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter específico que regirán la obra de construcción de 8 viviendas protegidas en régimen de alquiler. La parcela es la denominada como Parcela 7 de la unidad de ejecución UE9 del Sector SK2 “KAXERNAGAINA, SUSPELTITI” en Bera (Navarra).

Las obras se desarrollarán conforme al proyecto de ejecución de 8 viviendas VPO en régimen de alquiler en Parcela de terreno edificable Siete, de las resultantes de la reparcelación de la unidad de ejecución UE9, Sector 2, del Plan Municipal de Bera.

Tiene una superficie de novecientos dieciocho metros con treinta y tres metros cuadrados (918,33 m²) y destino residencial y linda: por Norte con vial interno de la propia Unidad; Sur, con zona verde de la propia unidad y parcela Once; Este, con parcela Ocho; y Oeste, con el lindero de la unidad por dicho lado, parcela catastral 99 incluida en la unidad de ejecución UE8.

Las obras se llevarán a cabo con estricta sujeción a la normativa técnica y urbanística aplicable a dichos proyectos, así como a la documentación complementaria de obra que pudiera confeccionarse en el transcurso de las mismas y que fuera necesaria para su correcta ejecución.

El proyecto de ejecución ha sido redactado por los arquitectos:

JOAQUÍN LIZASOAIN URCOLA N° Col. COAM: 8.881

MIKEL SAGARMINAGA AYASTUY N° Col. COAM: 23.384

Los proyectos parciales de estudio seguridad y salud han sido redactados por el arquitecto técnico JAVIER SANZ SUSPERREGUI N° Col. COATG: 02372.

Los proyectos parciales de instalaciones han sido redactados por los ingenieros técnicos RAFAEL SORIANO (EFICEN) N° Col. COITIR: 1.673 y JUAN JOSÉ VISUS (EFICEN).

La documentación técnica en formato digital (firmada/visada y editable) estará disponible para las personas licitadoras en el portal web de NASUVINSA <https://www.nasuvinsa.es/informacion-util/licitacion>. La documentación editable se facilita para facilitar el estudio y presentación de las ofertas, no obstante, en caso discrepancia, prevalecerá la documentación firmada y visada.

NASUVINSA, sociedad pública instrumental del Gobierno de Navarra, tiene la obligación de atender las necesidades sociales promoviendo una tipología de vivienda protegida que combine un alto grado de confort con el ahorro que conlleva el consumo energético casi nulo. NASUVINSA adopta como referencia el estándar

Passivhaus con el fin de garantizar que estos edificios sean de consumo energético casi nulo. Por ello, el edificio de viviendas en alquiler cuya ejecución de obras ahora se licita, deberá obtener necesariamente el certificado de viviendas “Passivhaus Classic” o equivalente.

2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

- a) El proyecto de ejecución ha sido estructurado en su contenido y documentación programando la ejecución de la obra en una fase con una duración prevista de 425 días naturales.
- b) En la planificación de las obras deberá preverse un piso “piloto” donde se ensayen y validen las soluciones constructivas de proyecto, las medidas pasivas previstas así como la hermeticidad de la envolvente y de los pasos de instalaciones.
- c) La ejecución de las obras se encuentra condicionada a la validación mediante el Test de Blower-door de la hermeticidad de todas las viviendas de la promoción. Se realizará por cada vivienda un test inicial en fase de obra y un test final una vez terminadas para certificación.
- d) La entrega de las viviendas se formalizará cuando las obras se encuentren completamente acabadas y correctamente ejecutadas. Las instalaciones del edificio para su recepción se encontrarán registradas en el órgano competente y los servicios en situación de contratables por la propiedad.
- e) Certificación Passivhaus Classic o equivalente: La ejecución de las obras deberán realizarse cumpliendo y respetando los criterios del standard “Passivhaus Classic” o equivalente. La no obtención de la certificación Passivhaus Classic o equivalente del edificio por causa imputable al adjudicatario, tendrá la consideración de Falta muy grave conforme a lo establecido en el apartado 36 del pliego de condiciones reguladoras.
- f) Póliza de todo riesgo construcción:

La cobertura de la póliza de todo riesgo construcción es la siguiente:

Por esta cobertura, se garantiza el conjunto de los trabajos de construcción e instalaciones (costo de material y de mano de obra), cuyo presupuesto esté incluido en la suma asegurada correspondiente a este apartado. Quedan comprendidos, los materiales y repuestos que vayan a formar parte de la obra y que, estando acopiados a pie de obra, para su uso en la misma, aun no hayan sido colocados. El Asegurador indemnizará los daños y/o pérdidas materiales directas debidas a:

Riesgos convencionales:

- Incendio, explosión y caída del rayo.
- Robo y expoliación.
- Caída de aviones, choque de vehículos e impactos.

Riesgos de la naturaleza o de fuerza mayor:

- Viento, lluvia, pedrisco o nieve. Tempestad, huracán y ciclón. Helada y deshielo.

Desbordamiento de ríos, inundación y embates del mar.

- Hundimiento y corrimientos de tierras, desprendimientos de rocas y aludes.
- Terremotos y erupciones volcánicas.

Riesgos inherentes a la ejecución de la obra (excluyéndose siempre las partes viciadas de la obra):

- Errores de diseño.
- Defectos de materiales.
- Mano de obra defectuosa.

Otros riesgos:

- Cualquier otra causa súbita, accidental e imprevista no excluida expresamente.

EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Conjunto de elementos accesorios necesarios para la ejecución de la construcción, tales como andamios, edificaciones provisionales, instalaciones de abastecimiento y demás elementos análogos, propiedad del Asegurado y situados en la obra asegurada, y en general, todo tipo de instalaciones similares, diferentes de las definidas como maquinaria.

Se garantizan los mismos riesgos que los establecidos para la Cobertura Básica.

MAQUINARIA DE CONSTRUCCION

(Excluidos vehículos sujetos a la Ley de Uso y circulación de Vehículos automóviles)

Hasta el valor de reposición asegurado para cada máquina detallada en las Condiciones Particulares, y durante el periodo de seguro que se indique, se garantizarán los daños materiales directos que afecten a la maquinaria asegurada, a imprevisto, no clasificado como riesgo excluido, durante su utilización normal dentro del recinto de la obra, estén trabajando o no, ocasionado por:

- Impericia, negligencia y actos malintencionados del personal del Asegurado o extraños.
- Incendio, rayo y explosión, robo o expoliación.
- Errores en el montaje.
- Caída, vuelco, impacto, colisión y descarrilamiento.
- Hundimiento del suelo o de cimentaciones, inundación, caída de rocas y deslizamiento de tierra.
- Cualquier otra causa no excluida expresamente en póliza.

EFFECTOS PERSONALES DE EMPLEADOS

Se indemnizarán por esta cobertura, hasta el límite máximo fijado en las Condiciones Particulares, las pérdidas y daños materiales que afecten a los efectos personales de obreros y empleados del Asegurado, excepto los vehículos de propulsión mecánica.

GASTOS ADICIONALES POR HORAS EXTRAORDINARIAS Y TRANSPORTES URGENTES

Por esta cobertura, se indemnizarán los gastos adicionales derivados de un daño material cubierto por la póliza, y consistentes en la realización de trabajos efectuados fuera del horario normal o en días de fiesta y por envíos o transportes urgentes, con exclusión de los efectuados por vía aérea.

ACCIONES TUMULTUARIAS

Huelga, motín o conmoción Civil (incluido terrorismo).

MANTENIMIENTO (12 meses)

Visitas

- Daños materiales ocasionados a la obra por el contratista y/o subcontratista durante los trabajos de mantenimiento.

Amplio

- Los daños cubiertos por el mantenimiento de visitas, más los daños sufridos por la obra por causas que tuvieron su origen durante el periodo de construcción, siempre que no estén excluidas.

FRANQUICIAS

Para proyectos de construcción de características y riesgo similares a la promoción de viviendas de Ripagaina o Arrosadia, las franquicias aplicables para el seguro de Todo Riesgo Construcción serían:

Franquicia General: 600€

Franquicias específicas:

Riesgos de la naturaleza: 2.000€

Mantenimiento: 2.000€

Acciones Tumultuarias: 2.000€